

DOCUMENT DESCRIPTIF

DU MARCHE PUBLIC DE

CONCEPTION, FINANCEMENT ET
PROMOTION DE TRAVAUX

AYANT POUR OBJET

“ LA RÉHABILITATION DU SITE DE
L’ANCIENNE MAISON COMMUNALE ”
avenue d’Auderghem 113/117

DIALOGUE COMPETITIF

Pouvoir adjudicateur

Marché conjoint

COMMUNE D'ETTERBEEK – HOPITAUX IRIS SUD

Auteur de projet

Commune d'Etterbeek - Travaux Publics - Coordination des Jardins de la Chasse
Rue des Casernes 31/1 à 1040 Etterbeek
Tel : 02 627 27 16

Table des matières

1	Dispositions communes.....	5
1.1	Règles générales d'exécution.....	5
1.2	Pouvoir adjudicateur et marché conjoint.....	5
1.3	Description du marché.....	6
1.3.1	<i>Généralités.....</i>	6
1.3.2	<i>En ce qui concerne les logements.....</i>	8
1.3.3	<i>En ce qui concerne la polyclinique.....</i>	8
1.3.4	<i>En ce qui concerne les parkings.....</i>	8
1.4	Exigences minimales.....	8
1.5	Situation du bien.....	9
1.6	Non allotissement.....	9
1.7	Documents du Marché.....	9
1.8	Emploi des langues.....	10
1.9	Confidentialité.....	10
1.10	Exonération de responsabilité.....	11
1.11	Définitions.....	12
1.12	Clause de juridiction et droit applicable.....	13
2	Dispositions relatives à la passation.....	15
2.1	Mode de passation.....	15
2.2	Calendrier indicatif de la passation du marché.....	16
2.3	Phase de sélection.....	18
2.3.1	Questions.....	18
2.3.2	DUME.....	18
2.3.3	Situation juridique du soumissionnaire (motifs d'exclusion).....	20
2.3.4	Capacité économique et financière (critères de sélection).....	20
2.3.5	Capacité technique et professionnelle du soumissionnaire (critères de sélection).....	21
2.3.6	Agréation.....	22
2.3.7	Réduction éventuelle et classement des candidats invités à dialoguer.....	23
2.3.8	Candidature.....	23
2.3.9	Observations complémentaires relatives aux sous-traitants.....	24
2.4	Phase de dialogue – Déroulement.....	24
2.4.1	Introduction.....	24
2.4.2	Réunion d'information et visite du site.....	25
2.4.3	Remise des propositions des participants.....	25
2.4.4	Clôture du dialogue.....	26

2.5	Critères d'attribution.....	26
2.6	Dispositions communes	28
2.6.1	Modification de l'identité ou de la composition des participants/soumissionnaires ...	28
2.6.2	Omissions, imprécisions, contradictions ou inexactitudes de tout Document de marché	28
2.6.3	Modifications en cours de procédure	29
2.6.4	Indemnité de participation au dialogue	29
2.6.5	Interruption de la procédure.....	30
3	Programme de besoins.....	30
3.1	Caractéristiques urbanistiques et architecturales générales.....	30
3.1.1	Introduction.....	30
3.1.2	Implantation	30
3.2	Logements conventionnés	30
3.2.1	Typologie des logements.....	30
3.2.2	Conditions de vente.....	30
3.2.3	Clause résolutoire.....	30
3.3	Logements sociaux	31
3.4	Polyclinique	32
3.5	Espaces verts	32
4	Prix et modalités de financement	33
4.1	Logements conventionnés	33
4.1.1	Principe.....	33
4.1.2	Conditions et moment du paiement	33
4.1.3	Détermination du pourcentage du produit de la vente des logements conventionnés et le cas échéant libres	33
4.2	Logements sociaux	34
4.2.1	Principe.....	34
4.2.2	Moment du paiement	34
4.3	Polyclinique	34
4.3.1	Principe.....	34
4.3.2	Moment du paiement	34
4.4	Mode de calcul et de paiement du prix des logements sociaux et de la polyclinique.....	34
4.5	Espaces verts et zones de recul.....	34
4.6	Logements en vente libre.....	35
4.7	Interdiction des clauses d'exclusivité octroyées par les banques.....	35
4.8	Formule de révision des prix	35
5	Dispositions contractuelles générales	35
5.1	Fonctionnaire dirigeant.....	35

5.2	Assurances.....	36
5.3	Permis.....	38
5.3.1	Non délivrance	38
5.3.2	Modification du projet et révision du prix de vente – champ d’application de la clause de réexamen.....	38
5.4	Système de validation de la conception et des travaux.....	39
5.5	Risques relatifs à la conception et à l’exécution	39
5.6	Durée du marché et délai d’exécution.....	41
5.7	Impositions ayant une incidence sur le montant du marché.....	41
5.8	Société de projet	42
5.9	Délai de garantie	42
5.10	Litiges.....	42
6	Spécifications techniques relatives à l'exécution des travaux.....	42
6.1	Situation planologique	42
6.2	État du terrain et des constructions.....	43
6.3	Connaissance du terrain et des contraintes techniques	43
6.4	Obtention des permis et autres obligations préalables aux travaux	44
6.5	Plan sécurité santé	44
6.6	Contrôle de l’exécution	44
6.7	Dispositions diverses propres à l'exécution	45
6.7.1	Eau et électricité pour l’exécution du marché	45
6.7.2	Documentation technique et notices d'emploi.....	45
7	Droit réel démembré ou renonciation au droit d’accession.....	46
8	Fin anticipée du contrat.....	46
9	Annexes.....	46
9.1	Formulaire de candidature.....	46
9.2	Spécifications techniques relatives à la Polyclinique	46
9.3	Logement et Autres - programme.....	46
9.4	Plans	46
9.5	Inventaire amiante – situation existante	46
9.6	Conditions d’accès des offrants	46

1 Dispositions communes

1.1 Règles générales d'exécution

Pour rappel, l'article 9 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013 précise en son paragraphe 4 ce qui suit à propos des dérogations :

(...)

2° [4 ...]4

Les alinéas 1^{er} et 2 ne s'appliquent pas aux marchés portant à la fois sur le financement, la conception et l'exécution de travaux ainsi que, le cas échéant, sur toute prestation de services relative à ceux-ci. Pour ces marchés, il peut être dérogé aux autres dispositions obligatoires que celles mentionnées aux paragraphes 2 et 3, moyennant le respect de l'alinéa 4.

La liste des dispositions auxquelles il est dérogé figure de manière explicite au début du cahier spécial des charges et ce, pour tous les marchés.

Les règles relatives à l'exécution seront précisées en cours de dialogue le cas échéant. Il est renvoyé à cet égard au numéro 5.4.

1.2 Pouvoir adjudicateur et marché conjoint

Le présent marché est un marché conjoint au sens de l'article 48 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, passé entre :

La Commune d'Etterbeek, sise avenue des Casernes 31/1 à 1040 Etterbeek

&

Les Hôpitaux Iris Sud, sis rue Baron Lambert, 38 à 1040 Bruxelles, dénommés ci-après « HIS »

La Commune d'Etterbeek est le pouvoir adjudicateur pilote au sens de l'article 48 précité, qui mène la procédure d'attribution en son nom et pour son compte, et au nom et pour le compte de HIS.

La Commune d'Etterbeek, en qualité de pouvoir adjudicateur au sens de l'article 48 de la loi du 17 juin 2016, est notamment seule compétente pour les missions suivantes :

- la coordination générale, tant du point de vue technique qu'administratif, du lancement, de la conduite, de l'attribution ainsi que du suivi de l'exécution du Marché, sans préjudice de la prise en charge par HIS de la partie relative à l'exécution du marché relatif à la polyclinique ;
- l'adoption et la mise en œuvre de toutes les décisions prises, ainsi que leur communication aux tiers concernés, ce relativement au lancement, à la conduite, et à l'attribution ;
- toute communication formelle ou informelle avec des Candidats, Participants, Soumissionnaires ou adjudicataire pressenti concernant le marché.

La Convention à conclure à l'issue du présent marché le sera entre la Commune d'Etterbeek, HIS et l'adjudicataire. L'exécution du marché requerra, en tout état de cause, une coordination étroite entre les parties à cette convention en vue de la réalisation du projet sur le site et aux abords de celui-ci.

HIS agréera l'espace polyclinique, et les parties conviendront de plus amples modalités à cet égard au cours du dialogue, comme cela est stipulé au numéro 5.4.

Le pouvoir adjudicateur pourra également se faire assister, tout au long de la procédure, de conseils, équipes et comités non prévus par le présent document descriptif.

Contact :

Nom : Commune d'Etterbeek - Travaux Publics - Coordination des Jardins de la Chasse

Adresse : Avenue des Casernes 31/1 à 1040 Etterbeek

Personne de contact : Monsieur Ludovic Genard - Directeur général des Travaux Publics

E-mail : ludovic.genard@etterbeek.brussels

1.3 Description du marché

1.3.1 Généralités

Objet : Site avenue d'Auderghem 113/117 - Construction d'un complexe de logements, d'une polyclinique et d'une place publique.

Le marché a pour objet, la conception, la construction et le financement de :

- logements sociaux (10% du nombre logements conventionnés) ;
- logements conventionnés ;
- logements libres pour le surplus potentiel au-delà de 120 logements (sociaux et conventionnés) ;
- une polyclinique ;
- espaces verts (public et privés);
- zones de recul et abords.

Le marché inclut la promotion des logements qui sont vendus à des tiers acquéreurs. L'objectif tend à construire environ 120 logements sociaux et conventionnés.

Les parcelles présentent une superficie disponible cumulée de 6.795m².

L'adjudicataire est responsable de la conception, de la construction de l'ensemble de l'opération. Pour ce faire, il est demandé à un opérateur économique d'élaborer un projet, d'obtenir toutes les autorisations nécessaires en vue d'ériger le(s) bâtiment(s) accepté(s), de réaliser les constructions et aménagements prévus. Il sera en outre responsable du financement, et de la commercialisation des logements conventionnés.

Le dialogue a donc pour objet la désignation d'un adjudicataire qui sera chargé de la réalisation et, pour partie, de la commercialisation, des constructions.

Pour la réalisation du présent projet, le pouvoir adjudicateur s'engage à mettre l'ensemble du terrain à la disposition de l'adjudicataire (cf. numéro 0).

Le marché comprend, notamment :

- Le désamiantage (en ce compris, entre autres, l'inventaire destructif et les travaux de désamiantage proprement dit) et la démolition en tout ou en partie suivant les nécessités du nouveau projet (l'inventaire de désamiantage est en annexe à titre informatif). Les dossiers présumés complets de demandes de permis de démolition et de désamiantage seront déposés auprès de l'autorité délivrante dans les trois mois qui suivent la notification du marché et les travaux de démolition entrepris dès que ce permis sera exécutoire¹. La destruction est financièrement à charge de l'adjudicataire. La partie hors-sol devra être démolie dans son entièreté en priorité. Les parkings existants peuvent être conservés.
- La conception architecturale de l'ensemble à construire qui devra démarrer en parallèle de la demande de permis de démolition, en concertation avec la Commune d'Etterbeek.
- L'obtention de l'ensemble des permis (d'urbanisme et d'environnement) requis par la législation en vigueur, en ce compris les déclarations de chantier.
- La mise en œuvre de l'ensemble des travaux jusqu'à leur complet achèvement.
- Le financement de l'élaboration du projet et de l'ensemble des travaux.
- Tous les actes qui ne sont pas spécialement détaillés, mais qui par leur nature, sont la conséquence, dépendent ou sont solidaires de ceux définis par le document descriptif.
- La mise à disposition d'un ensemble de logements sociaux prêts à être occupés à la réception provisoire des travaux.
- La construction d'une polyclinique conformément à la programmation.
- La promotion (publicité autour du projet) et la vente des logements conventionnés (ainsi que, le cas échéant, de ceux vente libre) à des particuliers (visites, appartements témoins, suivi avec la commune et les notaires, etc.). Cela comprend aussi les frais liés aux interventions nécessaires à la levée des remarques soulevées par les propriétaires à leur entrée. Les remarques peuvent être différentes de celles liées à la réception provisoire du bâtiment et peuvent notamment être dues à des dégâts survenus lors des visites d'appartement (griffes, taches, coups...), un mauvais entretien ou une mauvaise utilisation du bâtiment entre la réception provisoire et l'entrée des nouveaux acquéreurs tels que apparitions de fuites sanitaires, dégradations et décolllements des supports (parquets, carrelage, peinture...), soucis d'ouverture de portes et fenêtres, pannes électriques ou de chauffage, bouchons quelconques dans les tuyauteries ou autres problèmes de plomberie...
- La transmission aux nouveaux acquéreurs des documents liés à la mise en route des logements ou de la polyclinique tels que dossier ASBUILT, DIU, PEB, attestations de conformité, mode d'emploi, ...,
- Les frais liés à l'écologie des installations.

¹ La notion de permis exécutoire est définie au numéro **Erreur ! Source du renvoi introuvable..**

1.3.2 En ce qui concerne les logements

Les logements conventionnés satisfont aux conditions énoncées au numéro 3.2. Les logements conventionnés seront vendus par l'opérateur économique à des tiers. Ces tiers doivent satisfaire les conditions d'accès telles qu'elles sont prévues au numéro 3.2.

Les logements sociaux seront payés à l'attributaire par la Commune. Les logements sociaux satisfont aux conditions énoncées au numéro 3.3. Le prix des logements sociaux sera déterminé à l'attribution du marché.

1.3.3 En ce qui concerne la polyclinique

La polyclinique est venue par l'attributaire à HIS. La polyclinique satisfait aux conditions énoncées au point 0 à la présente.

1.3.4 En ce qui concerne les parkings

Chaque appartement conventionné sera vendu avec un emplacement de parking compris.

Il n'y a pas de parking prévu pour les logements sociaux.

En ce qui concerne la polyclinique, 40 emplacements au minimum doivent revenir à celle-ci. Pour autant qu'il soit possible d'en allouer plus, celle-ci est disposée à en acquérir jusqu'à soixante le cas échéant. Le nombre réel sera déterminé au cours du dialogue.

1.4 Exigences minimales

Les éléments suivants sont des exigences minimales:

- La visite des lieux ;
- Les trois fonctions (logements, l'espace vert et la polyclinique) doivent être reprises dans les solutions proposées.
- La programmation minimale des besoins de l'espace polyclinique, telle que visée au numéro 0.

Au sens du présent document descriptif, les notions d'exigence minimale et de régularité substantielle sont identiques. Par conséquent, la méconnaissance d'un élément visé ci-devant entache l'offre d'une irrégularité substantielle au sens de l'article 76 de l'arrêté royal du 18 avril 2017, sans préjudice des autres dispositions visées au paragraphe 1^{er} du même article.

Ceci ne porte pas préjudice non plus au fait que plusieurs irrégularités non substantielles peuvent conduire à l'écartement d'une offre.

1.5 Situation du bien

Le bien est situé à: 1140 Bruxelles, Avenue d'Auderghem 113 à 117 – Rue Général Lemans 101 à 109 – Chaussée Saint-Pierre 122 à 124 ; Il s'agit du lieu d'exécution du marché (cf. le plan joint à l'Annexe 9.4).

Ce terrain, en ce compris le bâtiment administratif qui s'y trouve, est la propriété de la Commune et relève de son domaine privé.

Les parcelles cadastrales sur lesquelles viendra s'implanter le projet sont identifiées comme suit:

- Etterbeek, 1ere division, section A, 314/A/34
- Etterbeek, 1ere division, section A, 314/P/24
- Etterbeek, 1ere division, section A, 314/D/16

1.6 Non allotissement

Le présent marché comprend un seul lot. Conformément à l'article 58 de la loi du 17 juin 2016, le pouvoir adjudicateur a envisagé la division du présent marché en lots mais a toutefois décidé de ne pas y procéder pour les raisons principales suivantes : la division du marché en lots serait inopportune en termes de résultat à atteindre, et économiquement. Le projet se veut englobant et intégré pour atteindre l'objectif poursuivi, à savoir la revalorisation du site de l'ancienne maison communale. Un allotissement ne permettrait notamment pas d'assurer la cohérence et l'harmonie indispensables à l'intégration des différents types de logements et fonctions concernés par le projet, notamment au niveau de la conception. Le projet porte en effet sur la conception, la construction de logements et d'une polyclinique, ainsi que la commercialisation de logements auprès de tiers, le tout se situant dans un même bâtiment. Il est dès lors nécessaire pour la cohérence et l'équilibre financier du projet de traiter avec un seul adjudicataire. L'attribution de lots à des adjudicataires distincts, sur la base de propositions et de solutions nécessairement différentes et indépendantes les unes des autres, ne permettrait pas d'atteindre les objectifs du pouvoir adjudicateur en termes d'unicité et d'harmonie. Enfin, le pouvoir adjudicateur souhaite n'avoir qu'un seul interlocuteur, de sorte que la solution proposée soit globale et intégrée et sans qu'un prestataire ne puisse rejeter une éventuelle défaillance ou manquement sur un autre prestataire.

1.7 Documents du Marché

Le présent document contient notamment une description de la procédure et des règles applicables durant la période qui s'étend de l'invitation des participants à remettre leurs premières propositions jusqu'à la clôture du dialogue, sous réserve des précisions qui seront apportées ultérieurement par le pouvoir adjudicateur, et notamment via les notes d'orientations et le Guide de soumission. Les annexes reprennent une description du programme du pouvoir adjudicateur.

Les documents du marché peuvent être complétés, précisés et modifiés par le pouvoir adjudicateur au cours de la procédure d'attribution.

1.8 Emploi des langues

Les documents du marché sont disponibles en français et en néerlandais. Il s'agit des langues véhiculaires pour la conduite de la présente procédure. Tous les documents soumis par les participants/soumissionnaires sont établis dans l'une de ces deux langues, étant entendu que la langue choisie pour la remise de la Demande de participation devra obligatoirement être utilisée par le participant/soumissionnaire pendant toute la durée du reste de la procédure, dans ses relations orales et écrites avec le pouvoir adjudicateur, sauf dispense expresse ou instruction d'utiliser une autre langue donnée par celui-ci.

Les documents uniquement disponibles dans une autre langue peuvent être remis dans cette langue, accompagnés d'une traduction dans celle des deux langues précitées utilisée pour la remise de tous les autres documents, des propositions et de l'offre finale. Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'exiger une traduction de ces documents, dans le délai qu'il détermine.

1.9 Confidentialité

Par leur participation au Dialogue, les participants/soumissionnaires s'engagent à traiter de manière confidentielle, sans diffusion envers des tiers, toute information reçue du pouvoir adjudicateur qui ne serait pas également accessible au public. Ces informations peuvent être communiquées à leurs collaborateurs internes et externes qui sont concernés par la présente procédure de dialogue, pourvu que ces personnes s'engagent, à leur tour, à respecter les mêmes règles de confidentialité.

Quant au traitement confidentiel des informations transmises au pouvoir adjudicateur par ce dernier, l'article 13 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, dispose ce qui suit :

« § 1^{er}. Aussi longtemps que l'adjudicateur n'a pas pris de décision, selon le cas, au sujet de la sélection ou de la qualification des candidats ou participants, de la régularité des offres, de l'attribution du marché ou de la renonciation à la passation du marché, les candidats, les participants, les soumissionnaires et les tiers n'ont aucun accès aux documents relatifs à la procédure de passation, notamment aux demandes de participation ou de qualification, aux offres et aux documents internes de l'adjudicateur.

Il peut être dérogé à l'alinéa premier moyennant l'accord écrit du candidat ou du soumissionnaire participant aux négociations, conformément aux articles 38, § 6, alinéa 2, 39, § 3, alinéa 3, 40, § 4, alinéa 2, et § 5, alinéa 4, 41, § 4, alinéa 2, 121, § 3, alinéa 3, et 122, § 4, alinéa 2, et ce, uniquement pour les informations confidentielles communiquées par ce candidat ou soumissionnaire.

§ 2. Sans préjudice des obligations en matière de publicité concernant les marchés publics attribués et l'information des candidats, des participants et des soumissionnaires, l'adjudicateur ne divulgue pas les renseignements que l'opérateur économique lui a communiqués à titre confidentiel, y compris, les éventuels secrets techniques ou commerciaux et les aspects confidentiels de l'offre.

Il en est de même pour toute personne qui, en raison de ses fonctions ou des missions qui lui ont été confiées, a connaissance de tels renseignements confidentiels.

§ 3. L'adjudicateur peut imposer à l'opérateur économique des exigences visant à protéger la confidentialité des informations qu'il met à sa disposition ».

Les participants/soumissionnaires indiquent clairement, lors de la transmission de leurs propositions et offres finales, quels éléments de celles-ci doivent faire l'objet d'un traitement confidentiel.

Ce traitement confidentiel ne peut faire obstacle à la satisfaction, par le pouvoir adjudicateur, d'obligations qui lui seraient imposées légalement, notamment, dans le cadre des obligations de motivation ou d'une instance judiciaire ou devant le Conseil d'État, dans le cadre de l'exercice du contrôle de tutelle dont dispose la Région de Bruxelles-Capitale ou en vue de pouvoir former une défense utile des décisions adoptées dans le cadre du présent marché devant toute autorité ou juridiction qui en serait saisie.

Les participants reconnaissent, par leur participation à la présente procédure, que le principe de transparence et l'obligation de motivation de ses décisions qui s'impose au pouvoir adjudicateur peut impliquer dans leur chef l'obligation de fonder des décisions qu'ils seront appelés à adopter, concernant le présent marché, sur des informations qui leur seront transmises par les Participants.

Par ailleurs, le traitement confidentiel des données identifiées par les participants/soumissionnaires ne peut également faire obstacle à la prise de connaissance de celles-ci en vue de dialoguer et d'attribuer le marché.

1.10 Exonération de responsabilité

Il est demandé aux participants/soumissionnaires de prendre toutes les mesures nécessaires afin d'acquérir une connaissance propre et exhaustive des caractéristiques du site et du projet, avant la remise de leur première proposition.

L'attention des participants/soumissionnaires est tout particulièrement attirée sur le fait qu'en toute hypothèse, le pouvoir adjudicateur présuppose, lors de l'évaluation des propositions et des offres finales, qu'ils ont suffisamment pris la mesure au préalable, sur place, de la nature et de l'ampleur des prestations attendues et qu'ils ont tenu compte, dans ces documents, de l'ensemble des constatations à effectuer en la matière.

Les documents du marché ont été établis avec le plus grand soin par le pouvoir adjudicateur. Le pouvoir adjudicateur décline toutefois toute responsabilité et ne confère aucune garantie quant à la complétude ou l'exactitude des informations relatives au marché.

Les participants/soumissionnaires sont tenus de réaliser eux-mêmes une analyse et une estimation indépendantes des données fournies et, si nécessaire, de contrôler l'exactitude,

l'exhaustivité et la précision de l'information. Ils sont également tenus de prendre personnellement connaissance de toute législation ou réglementation qui serait applicable au présent marché.

Par sa participation au Dialogue, le participant/soumissionnaire accepte la présente exonération de responsabilité.

1.11 Définitions

Les termes utilisés dans le présent Document descriptif sont définis comme suit, aux fins du présent Dialogue.

Convention	La convention à conclure avec l'adjudicataire au terme de l'attribution du marché et portant sur l'exécution de celui-ci.
Étapes de dialogue	Chaque étape organisée par le Document descriptif et impliquant le pouvoir adjudicateur et les Participants, incluant, notamment, le cas échéant, la remise de propositions, la discussion individuelle de celles-ci et leur évaluation par le pouvoir adjudicateur au regard des Exigences minimales, et des critères d'attribution.
Guide de soumission	Le guide de soumission sera communiqué aux participants après la clôture du dialogue. Il comprend les informations relatives aux modalités de remise des offres et précise les échéant d'autres modalités et conditions du marché. Il s'agit d'un Document du marché.
Note d'orientation	Document de marché apportant des indications ou des précisions relatives au Dialogue ou aux propositions des participants et communiqué par le pouvoir adjudicateur en cours de dialogue soit individuellement à un Participant (individuel) soit indifféremment à tous les participants (collective).
Point de contact unique	La personne physique désignée par chaque Participant dans sa Demande de participation et qui agira en qualité de premier interlocuteur du pouvoir adjudicateur durant le Dialogue.
Porteur de projet	Le membre de tout consortium participant au Dialogue désigné par le consortium pour agir en qualité de porteur du projet et de pilote de l'équipe du Participant, ce tout au long de la procédure. Le Porteur de projet sera nécessairement actif et expérimenté dans le développement et la promotion de projets immobiliers ou fonciers.

1.12 Clause de juridiction et droit applicable

Le droit belge est applicable à la présente procédure.

Seuls les cours et tribunaux comprenant la Commune d'Etterbeek dans leur juridiction et le Conseil d'État sont compétents en cas de litiges concernant la présente procédure.

Pour rappel, et sans que cette liste ne prétende être exhaustive, la réglementation suivante s'applique :

- Loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics.
- Arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques.
- Arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics.
- 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.
- Loi du 20 mars 1991 organisant l'agrégation d'entrepreneurs de travaux, arrêté par l'arrêté royal du 26 septembre 1991.
- Arrêté ministériel du 27 septembre 1991 définissant le classement des travaux selon leur nature en catégories et sous-catégories relativement à l'agrégation des entrepreneurs.
- Loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail et l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles.
- Règlement général pour la protection du travail (RGPT), Loi sur le bien-être et Code du bien-être au travail.
- Loi du 11 février 2013 prévoyant des sanctions et des mesures à l'encontre des employeurs de ressortissants de pays tiers en séjour illégal.
- Arrêté royal du 14 août 1986 instaurant les conditions d'exercice de l'activité professionnelle d'entrepreneur d'étanchéité des constructions.
- Arrêté ministériel du 19 décembre 1991 et ses arrêtés modificatifs fixant les dimensions minimales et les conditions particulières de placement de la signalisation routière.
- Le règlement régional d'urbanisme arrêté par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 21 novembre 2006
- Arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles et ses arrêtés modificatifs.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 avril 2002 concernant la mise en décharge des déchets.
- Le Code bruxellois de l'aménagement du territoire.
- L'ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement et ses arrêtés modificatifs et d'application.
- L'ordonnance du 19 février 2004 modifiant celle du 7 mars 1991 relative à la prévention et la gestion des déchets.

- L'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués et ses circulaires d'application
- Loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et la profession d'architecte ;
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22.04.1999 imposant des clauses sociales lors de la passation de marchés publics dans le cadre de la réalisation d'investissements d'intérêt public ;
- Arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquels les bâtiments nouveaux doivent satisfaire, tel que modifié par les arrêtés royaux du 18 décembre 1996, du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 ;
- Arrêté royal du 6 novembre 1979 portant fixation des normes de protection contre l'incendie et la panique, auxquelles doivent répondre les hôpitaux ;
- Ordonnance du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments et ses arrêtés d'exécution ;
- Les dispositions en vigueur concernant les personnes à mobilité réduite ;
- Les réglementations générales pour l'exécution suivant les règles de l'art telles que reprises entre autres dans les notes du CSTC, les NIT, les STS, ainsi que les normes NBN en vigueur ;
- Toutes les fournitures, ouvrages, tous les appareils ainsi que les accessoires, l'infrastructure et les liaisons techniques, et de manière générale ce qui est mis en œuvre par l'adjudicataire dans le cadre de ce marché, doivent correspondre aux normes légales et obligatoires et/ou règles et directives en vigueur en Belgique, et plus spécifiquement en Région de Bruxelles-Capitale, et posséder les agréments nécessaires.

2 Dispositions relatives à la passation

2.1 Mode de passation

Conformément aux articles 38 et 39 de la loi du 17 juin 2016, le recours à une procédure de dialogue compétitif se justifie lorsque :

- « a) les besoins du pouvoir adjudicateur ne peuvent être satisfaits sans adapter des solutions immédiatement disponibles ;*
- b) ils incluent la conception ou les solutions innovantes ;*
- c) le marché ne peut être attribué sans négociations préalables du fait de circonstances particulières liées à sa nature, à sa complexité ou au montage juridique et financier ou en raison des risques qui s'y rattachent ; [ou]*
- d) le pouvoir adjudicateur n'est pas en mesure de définir les spécifications techniques avec une précision suffisante en se référant à une norme, une évaluation technique européenne, une spécification technique commune ou une référence technique au sens de l'article 2, 45° à 48°».*

En l'espèce, il ne fait pas de doute que les besoins du pouvoir adjudicateur incluent de la conception **(b)** et ne peuvent être satisfait sans adapter de solutions immédiatement disponibles **(a)**.

En effet, la conception, le financement, la construction et la promotion d'un ensemble immobilier aux fonctions plurielles comme celui envisagé dans le présent marché ne correspondent à aucune solution existante et nécessiteront inévitablement une adaptation des propositions des Participants aux besoins du pouvoir adjudicateur, étant entendu que lesdits besoins seront quant à eux susceptibles d'évoluer et de s'affiner au cours du Dialogue, ce, le cas échéant, pour intégrer les solutions qui seraient proposées par les participants/soumissionnaires.

De la même manière, le marché ne peut être attribué sans négociations préalables du fait des circonstances particulières liées à sa nature, à sa complexité et à la définition de son montage juridique et financier **(c)**. Ainsi, la complexité du projet et du marché en particulier réside notamment, d'une part, dans la combinaison de constructions destinées à une utilisation privée, sous condition de revenus moyens ou sociaux de leurs occupants, de constructions et aménagements destinés à des logements sociaux, un espace vert, et, d'autre part, dans la volonté du pouvoir adjudicateur de mettre en œuvre une indispensable cohérence architecturale tout en conservant des attentes techniques, architecturales, structurelles et financières propres.

Le projet comprend également une phase de financement par l'opérateur économique et un programme technique, dont il est difficile d'appréhender de manière complète dans les documents du marché l'ensemble des aspects y relatifs.

Le projet comprend également une polyclinique qui s'intègre dans l'ensemble immobilier.

Il n'est pas non plus possible d'appréhender l'ensemble des implications notamment commerciales pour la revente des appartements. À propos de celles-ci, l'on peut supposer que l'apport des opérateurs expérimentés pourra être significatif en cours de dialogue.

Enfin, les contraintes urbanistiques telles que notamment définies ci-après et relatives à des objets différents (polyclinique et logements) nécessitent de recourir à un dialogue pour s'assurer que les solutions proposées pourront satisfaire aux besoins.

Dans ce contexte, au vu de l'objet du Marché et du montage envisagé par le pouvoir adjudicateur, les procédures classiques, telle que les procédures ouvertes ou restreintes, paraissent manifestement inappropriées.

De telles procédures ne permettraient notamment pas de tenir compte, dans la définition de ses besoins et exigences, des clarifications apportées par les acteurs du marché ni de dialoguer afin de faire évaluer les solutions qu'ils proposent.

Même le recours à la procédure concurrentielle avec négociation serait moins adéquate car elle ne permettrait pas de dialoguer avec les opérateurs, ni de faire évoluer en parallèle le cas échéant les documents du marché pour répondre au mieux au besoin du pouvoir adjudicateur.

Il convient dès lors de constater que la procédure de dialogue compétitif est la plus adéquate pour procéder à l'attribution du présent marché.

En remettant une demande de participation, les candidats/Soumissionnaires ont accepté le choix de la procédure par le pouvoir adjudicateur ainsi que la motivation qui fonde ce choix.

2.2 Calendrier indicatif de la passation du marché

Vu l'impossibilité de prévoir la durée et l'ampleur de l'ensemble du Dialogue jusqu'à la décision d'attribution et la conclusion de la Convention (temps nécessaire à l'évaluation des éléments produits, évolutivité du nombre d'Étapes de dialogue, etc.), le pouvoir adjudicateur n'est pas lié par les délais qui sont indiqués ci-dessous pour chacune des parties du dialogue.

Ceux-ci doivent être considérés, en ce qui concerne le pouvoir adjudicateur, comme indicatifs et des délais cibles, au sens de l'article 39 de la loi du 17 juin 2016.

Le participant/soumissionnaire ne pourra formuler aucune réclamation ni réclamer aucun dédommagement en cas de dépassement, même important, de ces délais indicatifs.

Dans les grandes lignes, et sous réserve d'aménagements en cours de dialogue, la procédure et le planning indicatif pour cette procédure sont les suivants :

Description	Date de début	Date de fin
Lancement de la procédure et publication de l'avis de marché	T 0	N/A
Remise des demandes de participation des candidats	T0 + 2 mois	
Décision de sélection qualitative – invitation des participants à remettre une description de leur équipe de conception et leur première Proposition	T0 + 4 mois	N/A
Séance d'information et visite du site	Date fixe	N/A
Remise de la première proposition des participants	2 mois en suite de la date fixe	N/A
Analyse des premières propositions	1 mois	
Étape de dialogue - discussion spécifique sur le projet global et les aspects architecturaux	1 à 2 mois.	
Étape de dialogue – discussion spécifique sur les logements		
Étape de dialogue - discussion spécifique sur la polyclinique		
Étape de dialogue – aspects financiers et planning		
Étape de dialogue - autre		
Remise éventuelle de la deuxième proposition des participants	1 mois	

Désignation des propositions les plus avantageuses au regard des critères d'attribution et discussions préparatoires à la remise des offres finales Clôture du dialogue et communication du Guide de soumission	1 à 2 mois	N/A
Dépôt des offres finales en suite de l'invitation	2 mois	N/A
Évaluation des offres Désignation du Soumissionnaire pressenti	2 mois	
Conclusion de la Convention	1 mois	N/A

L'invitation au dialogue sera accompagnée d'une note d'orientation. Les étapes du dialogue sont un processus itératif. Chaque étape du dialogue aura lieu en principe avec chaque candidat séparément.

Le dialogue aura lieu avec chaque participant séparément. Le pouvoir adjudicateur veillera à ce que l'égalité de traitement de tous les participants soit garantie et qu'aucune information discriminatoire ne soit fournie qui peut avantager certains participants.

2.3 Phase de sélection

2.3.1 Questions

Toute question relative au présent marché sera posée exclusivement par le biais du Forum électronique lors de la phase relative aux candidatures et au plus tard 7 jours avant la date ultime de dépôt de la candidature.

L'adjudicateur publiera au plus vite sur le Forum les réponses aux questions, de manière électronique.

2.3.2 DUME

L'opérateur économique produit le Document unique de marché européen (DUME), qui consiste en une déclaration sur l'honneur propre actualisée et qui est accepté par le pouvoir adjudicateur à titre de preuve a priori en lieu et place des documents ou certificats délivrés par des autorités publiques ou des tiers pour confirmer que l'opérateur économique concerné :

1° ne se trouve pas dans l'une des situations d'exclusion visées aux articles 67 à 69 de la loi du 17 juin 2016;

2° répond aux critères de sélection applicables qui ont été établis conformément à l'article 71 de la loi du 17 juin 2016;

* Les documents suivants sont accessibles par voie électronique pour les opérateurs économiques établis en Belgique et l'adjudicateur se renseignera lui-même :

- Le paiement des cotisations de sécurité sociale à l'ONSS ;
- L'assujettissement à la TVA (SPF Finances) ;
- La situation juridique (non faillite ou situation similaire) à la BCE ;
- La balance de dettes fiscales (SPF Finances) ;
- Les comptes annuels déposés à la Banque nationale (si d'application) ;
- L'agrégation des entrepreneurs de la construction (SPF Economie).

Les autres documents seront réclamés aux candidats/Soumissionnaires.

Marche à suivre pour compléter le DUME :

- Rendez-vous sur le site <https://dume.publicprocurement.be>, et choisissez votre langue.
- A la question 'Qui êtes-vous', répondez 'Je suis un opérateur économique'.
- A la question 'Quelle action souhaitez-vous effectuer ?', répondez 'Générer réponse'.
- Complétez votre pays et cliquez sur suivant.
- Parcourez le formulaire et répondez aux questions des parties 'Procédure' et 'Exclusions'.
- Pour la partie 'Sélection', à la question 'Souhaitez-vous utiliser les critères de sélection A à D ?' répondez non. Dans ce cas, il vous est demandé une indication globale pour les critères de sélection.
- Précisez si vous satisfaites à tous les critères de sélection exigés.
- Après avoir complété l'entièreté du formulaire, cliquez sur 'Aperçu' en bas de page. Vous arrivez sur votre DUME complété que vous pouvez télécharger au format PDF et/ou xml pour être fourni électroniquement avec votre offre.

Les opérateurs économiques peuvent réutiliser un DUME qui a déjà été utilisé dans une procédure antérieure, à condition qu'ils confirment que les informations qui y figurent sont toujours valables.

Pour la partie IV relative aux critères de sélection, le soumissionnaire répond également dans le DUME aux critères de sélection applicables au présent marché. Pour les critères de sélection, le candidat se reporte aux seuils minimaux d'exigence indiqués dans les documents du marché et/ou dans l'avis de publication du marché

Lorsqu'un groupement d'opérateurs économiques, y compris lorsqu'il s'agit d'une association momentanée, participe conjointement à la procédure de passation du marché, un DUME distinct indiquant les informations requises au titre des parties II à IV doit être remis pour chacun des opérateurs économiques participants. Les participants à un groupement d'opérateurs économiques doivent désigner celui d'entre eux qui représentera le groupement à l'égard du pouvoir adjudicateur. Cette mention est indiquée dans la partie II.B du DUME.

Si le soumissionnaire fait appel à la capacité de tiers, conformément à l'article 73, §1^{er} de l'arrêté royal du 18 avril 2017 :

- Il doit remplir son DUME et répondre à la question reprise à la partie II.C du DUME et ;
- Chacun de ces sous-traitants doit également remplir un DUME distinct (parties II, sections A et B et III).

La vérification de l'absence de motifs d'exclusion obligatoires s'appliquera aussi à l'égard des membres de l'organe administratif, de gestion ou de surveillance du soumissionnaire ou des membres qui détiennent un pouvoir de représentation, de décision ou de contrôle en son sein.

Le pouvoir adjudicateur vérifiera, via l'application Télémarc ou via d'autres applications électroniques équivalentes et accessibles gratuitement dans d'autres États membres, la situation du soumissionnaire sur le plan des dettes sociales et sa situation fiscale dans les 20 jours suivant la date ultime pour l'introduction des offres. Les extraits de casier judiciaire seront demandés aux candidats sélectionnés.

2.3.3 Situation juridique du soumissionnaire (motifs d'exclusion)

L'opérateur économique remplit et dépose le DUME, dans lequel il déclare qu'il ne se trouve pas dans une des situations d'exclusion visées aux articles 67 à 69 de la loi du 17 juin 2016.

2.3.4 Capacité économique et financière (critères de sélection)

La capacité économique et financière du candidat est évaluée sur la base du chiffre d'affaires au cours des trois dernières années, relatif à la promotion immobilière (conception, réalisation et commercialisation). Celui-ci doit être de 120 millions au moins cumulé sur les trois ans.

Le chiffre d'affaires est établi sur base des bilans établis pour les années 2019, 2020 et 2021. Si le bilan 2021 n'a pas encore été déposé à la Banque nationale, l'opérateur économique transmet un bilan provisoire.

Conformément à l'article 78 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, il est précisé ce qui suit. Si cette exigence de sélection qualitative est satisfaite en recourant à la capacité de tiers, l'opérateur économique et ces entités tierces sont solidairement responsables de l'exécution du marché.

Dans ce cas, cette responsabilité solidaire doit expressément être acceptée par écrit par l'entité dont la capacité est invoquée. **Lorsque l'acceptation écrite susmentionnée n'est pas fournie, le candidat ou le soumissionnaire ne peut pas se prévaloir de la capacité de cette entité.**

2.3.5 Capacité technique et professionnelle du soumissionnaire (critères de sélection)

A Titres d'études et professionnels

Le candidat joint une note dans laquelle il décrit la composition de son équipe et le rôle de ses membres. Il joint à la note le CV et le diplôme des différentes personnes destinées à participer à l'exécution du marché afin de permettre au pouvoir adjudicateur de vérifier que les niveaux minimaux d'exigence ci-après sont satisfaits.

L'équipe du candidat doit au minimum être composée de la manière suivante :

- un architecte inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes;
- un ingénieur en stabilité (Respect de la loi du 11/09/1933 sur la protection des titres d'enseignement supérieur : Une copie du titre d'études de la personne physique en charge de la mission attestant de sa qualité d'ingénieur civil en construction ou d'ingénieur civil architecte. La personne physique en charge de la mission devra posséder un titre lors de l'exercice de celle-ci pouvant engager l'ingénieur conseil ou le bureau d'ingénieurs conseil candidat);
- un ingénieur en techniques spéciales (Respect de la loi du 11/09/1933 sur la protection des titres d'enseignement supérieur : Une copie du titre d'études de la personne physique en charge de la mission attestant de sa qualité d'ingénieur civil en électromécanique ou en électricité ou d'ingénieur civil en construction ou d'ingénieur civil architecte ou d'ingénieur industriel et/ou possession du grade de master en sciences de l'ingénieur industriel avec pour option construction, électromécanique ou électricité. La personne physique en charge de la mission devra posséder un titre lors de l'exercice de celle-ci pouvant engager l'ingénieur conseil ou le bureau d'ingénieurs conseil candidat.);
- un entrepreneur disposant d'une agrégation en catégorie D, classe 8 ;

Une même personne peut être proposée pour différents profils, pour autant qu'elle réponde aux critères des différents profils, mais les compétences des entités architecte et entrepreneur doivent à tout le moins être distinctes. Étant donné la nécessité d'indépendance de l'architecte, le montage envisagé doit assurer cette indépendance : l'architecte ne peut pas être sous-traitant de l'entrepreneur.

B Références

a Référence « architecte »

Un **architecte** de l'équipe doit avoir exécuté au cours des cinq dernières années :

- une mission complète d'architecture relative à un projet de logements de minimum 5.000 m² ;
- Une mission complète d'architecture pour un projet en site urbain de minimum 5.000 m² comprenant des logements ET d'autres fonctions ;

- une mission complète d'architecture relative à un projet pour une polyclinique, un hôpital ou d'une partie d'hôpital ou polyclinique, ayant une surface minimale de 1.500 m² ;
- une mission complète d'architecture relative à un service d'imagerie incluant du plombage.

L'ensemble des références ne doit pas nécessairement être satisfait dans le chef d'un seul architecte. Le candidat peut présenter trois références au maximum pour répondre aux quatre critères précités.

Pour que la ou les références soient valable(s), il faut que la réception provisoire ait eu lieu au cours des cinq dernières années à compter de l'envoi pour publication de l'avis de marché.

Chaque référence sera accompagnée d'une note descriptive détaillant la pertinence par rapport au projet, d'une attestation de bonne exécution, et de la date de réception provisoire.

b **Référence « entrepreneur »**

Le candidat doit présenter une référence de construction ou rénovation d'une polyclinique, d'un hôpital ou d'une partie d'hôpital ou polyclinique, ayant une surface minimale de 1.500 m² et incluant un service d'imagerie incluant du plombage.

Une attestation de bonne exécution est jointe à la référence.

Pour que la référence soit valable, il faut que la réception provisoire ait eu lieu au cours des cinq dernières années à compter de l'envoi pour publication de l'avis de marché.

La référence sera accompagnée d'une note descriptive détaillant la pertinence avec le projet, d'une attestation de bonne exécution, et de la date de réception provisoire.

2.3.6 Agréation

Agréation

D (Entreprises générales de bâtiments), classe 8.

Si l'entrepreneur est implanté dans un autre état membre de la communauté européenne, fournir la preuve qu'il remplit les conditions d'agréation tel que prévues par la loi du 20 mars 1991 relative à l'agréation des entrepreneurs.

2.3.7 Réduction éventuelle et classement des candidats invités à dialoguer

Conformément aux articles 39 et 79 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, seuls trois candidats seront invités à dialoguer. Si plus de trois candidats satisfont aux critères de sélection qualitative, alors la réduction et le classement des candidats sont basés sur les critères suivants :

- Critère 1 – 70 points : pertinence des références avancées par rapport au présent projet. Seules les références avancées dans le cadre du numéro 0, B « Références » sont prises en considération pour ce classement.

Le fait pour les opérateurs d'avancer des références en tout ou en partie communes avec l'équipe qui se présente sera valorisé.

- Critère 2 – 30 points: nombre de m² de logements avancés dans le cadre des références.

2.3.8 Candidature

L'opérateur économique qui souhaite soumettre une demande de participation au présent Marché a l'obligation de recourir aux moyens de communication électronique pour le dépôt de sa candidature.

Le dossier de candidature doit être établi en français ou en néerlandais et présenté de la sorte :

- **« DOSSIER DE CANDIDATURE »** – regroupant les documents suivants qui seront numérotés et présentés dans l'ordre suivant:
 - Le document « Formulaire de candidature » complété (Annexe A) ;
 - La preuve que le signataire a qualité pour signer la candidature ;
 - L'engagement des sous-traitants ou autres entités auxquels le soumissionnaire fait appel pour faire valoir leurs capacités dans le cadre du respect des critères de sélection qualitative (le cas échéant) ;
 - Les documents demandés dans le cadre de la sélection qualitative, notamment le Document Unique de Marché Européen (DUME) et tout autre document utile :
 - Par lequel l'opérateur économique déclare qu'il ne se trouve pas dans une des situations d'exclusion visées aux articles 67 à 69 de la loi du 17 juin 2016 ;
 - Par lequel l'opérateur économique déclare qu'il satisfait aux critères de capacité économique et financière tels que fixés dans le cadre de la sélection qualitative ;
 - Par lequel l'opérateur économique déclare qu'il satisfait aux critères de capacité technique et professionnelle tels que fixés dans le cadre de la sélection qualitative, notamment les attestations de bonne exécution ;

- Les notes exigées dans la phase sélection ;
 - Les références ;
 - Les CV et la note de présentation de l'équipe ;
 - Les éventuels engagements de tiers ;
- Seules les candidatures qui sont envoyées au plus tard à la date et heure indiqués dans l'avis de marché via le site internet e-Tendering <https://eten.publicprocurement.be/> seront acceptées par le pouvoir adjudicateur. Le site internet e-Tendering garantit le respect des conditions établies par l'article 14 §7 de la loi du 17 juin 2016.
 - Plus d'informations peuvent être obtenues sur le site : <http://www.publicprocurement.be> ou via le numéro de téléphone de l'helpdesk du service e-procurement : +32 (0)2 740 80 00.
Il y a lieu de remarquer que l'envoi d'une candidature par e-mail ne répond pas à ces conditions. Dès lors, il n'est pas autorisé d'introduire une candidature par ce moyen.

Tout candidat au dialogue est composé, soit d'un opérateur économique unique soit d'un consortium d'opérateurs économiques (par groupement ou sous-traitance).

Le participant choisit la forme juridique sous laquelle ses membres s'engagent à l'exécution du marché à l'égard du pouvoir adjudicateur, sous réserve du respect de l'indépendance de l'architecte rappelé ci-devant.

2.3.9 Observations complémentaires relatives aux sous-traitants

Le soumissionnaire peut faire valoir les capacités de sous-traitants ou d'autres entités conformément à l'article 73 de l'arrêté royal du 18 avril 2017. Dans ce cas, il joint à son offre les documents utiles desquels ressort l'engagement de ces sous-traitants ou entités de mettre les moyens nécessaires à la disposition du soumissionnaire.

Si un opérateur économique souhaite recourir aux capacités d'autres entités pour sa sélection qualitative en ce qui concerne les critères relatifs aux titres d'études et professionnels ou à l'expérience professionnelle pertinente, il est tenu de travailler avec ces sous-traitants désignés lors de l'exécution du marché. Le recours à d'autres sous-traitants est soumis à l'accord préalable du pouvoir adjudicateur pour ceux d'entre eux qui ont été nécessaires à la sélection qualitative.

2.4 Phase de dialogue – Déroulement

2.4.1 Introduction

La phase du dialogue consécutive à la sélection qualitative comprend différentes étapes de dialogue. Le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité d'ajouter des étapes de dialogue s'il estime que le nombre initialement prévu dans le cadre du calendrier indicatif ne lui permettrait pas de déterminer les solutions susceptibles de répondre à ses besoins et à ses exigences.

2.4.2 Réunion d'information et visite du site

Une réunion d'information et une visite du site seront organisées après la sélection qualitative et avant le dépôt des premières propositions. Les participants seront avertis de la date exacte.

La visite du site constitue une exigence minimale (cf. point 1.4. Exigences minimales).

Il sera dressé, au terme de cette réunion, un procès-verbal consignnant les questions posées en préparation de cette séance ou au cours de celle-ci et les réponses données. Une copie de ce procès-verbal sera rendu accessible à tous les Participants.

2.4.3 Remise des propositions des participants

Le participant sera invité à participer au dialogue. L'invitation comprendra le sujet sur lequel le dialogue aura lieu. Il déposera, dans le temps indiqué, sa proposition.

Ensuite, le pouvoir adjudicateur l'examinera et invitera chaque Participant séparément afin de lui donner l'occasion d'expliquer sa ou ses propositions et de dialoguer de celle(s)-ci lors d'une ou plusieurs séances : le dialogue pourra par exemple, et de manière non exhaustive, porter sur le projet global et les aspects architecturaux, sur les logements, sur la polyclinique ou sur le financement et le planning. Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'ajouter et de supprimer des étapes en fonction des propositions reçues en cours de dialogue. Les sujets et agendas des séances seront précisés ultérieurement.

La première proposition devra comprendre la conception architecturale, l'aménagement, une proposition de planning et une proposition financière (plan financier) et d'exécution. La proposition comprendra également :

- Un tableau des surfaces du projet précisant les différents types de surfaces par entité et affectation;
- une estimation des coûts de construction par typologie envisagés pour toutes les surfaces à bâtir (c.-à-d. logements et polyclinique) ;
- une estimation en pourcentages des honoraires de conception et de suivi d'exécution ainsi que des coûts autres tels que frais de financement, frais d'assurance, taxes, marges du promoteur et imprévus
- une estimation par m² des prix de vente ou des coûts bruts de développement par typologie commercialisable ;
- une estimation par m² de l'incidence foncière pour les typologies commercialisables.

Ces chiffres devront être produits dans les formulaires qui seront transmis aux participants.

2.4.4 Clôture du dialogue

Lorsque le pouvoir adjudicateur considère que les différentes étapes de Dialogue ont permis de dégager des propositions susceptibles de répondre à ses besoins, il décide de la clôture de celui-ci et invite les participants à remettre offre.

Un Guide de soumission leur est envoyé.

2.5 Critères d'attribution

Les critères suivants sont d'application :

Description	Pondération
Qualités urbanistiques et architecturales de l'ensemble à construire	35
Ce critère d'attribution sera apprécié sur la base des sous-critères d'attribution suivants : * La qualité architecturale globale (éléments d'appréciation : implantation, intégration dans son contexte, volumétrie et façades, espaces verts et intérieur d'îlot, etc.) 25 * La qualité des logements proposés 10	
Qualité fonctionnelle et technique des espaces de la polyclinique	15
Ce critère d'attribution sera apprécié sur la base des sous-critères d'attribution suivants : * Proposition d'agencement de l'espace polyclinique (8) * Technicité / Qualité des matériaux, équipements (7)	
Prix payé par l'adjudicateur	25
Ce critère d'attribution s'apprécie sur le prix total de vente de la polyclinique ainsi que sur le prix des logements sociaux. Il s'agit pour chacun de ces deux éléments d'une valeur nominale, fixe et forfaitaire. Le soumissionnaire détaillera son prix, tant pour la partie polyclinique et pour la partie relative aux logements sociaux. <i>Mode de cotation du critère</i> : L'offre qui propose le prix le plus bas obtient le maximum, et les points sont ensuite alloués selon une règle de trois.	
Montant nominal de la vente des quotes-parts du terrain	25
Le soumissionnaire renseigne dans son offre :	

- La valeur de vente totale estimée des appartements, hors TVA et droits d'enregistrement.
- Le pourcentage de répartition du prix de vente des appartements entre, d'une part la construction proprement dite, et d'autre part la quote-part du terrain. La quote-part peut être différente entre le logement conventionné et le logement libre.
- Le montant nominal qui reviendra au pouvoir adjudicateur pour la quote-part du terrain, calculé au jour de l'offre.

Le montant nominal est calculé en prenant en compte la valeur totale estimée de vente des quotes-parts foncières des appartements des logements conventionnés et le cas échéant libres par le soumissionnaire.

Les offres seront comparées sur la base du montant nominal obtenu.

Le calcul du montant nominal est fait en tenant compte du pourcentage appliqué sur la valeur totale de vente. Le pourcentage pris en considération par le soumissionnaire pour obtenir le montant nominal au profit du pouvoir adjudicateur dans le cadre de ce critère devra être celui applicable en cours d'exécution. Le montant nominal qui sert de base à la comparaison des offres constituera le minimum à payer par l'adjudicataire.

Exemple :

Le soumissionnaire propose un montant nominal au profit de la Commune. Ce montant correspond au pourcentage (exemple : 25 %) appliqué sur un montant total estimé de vente des appartements (par exemple 120 logements conventionnés, multipliés s par la valeur estimée de la vente de ceux-ci par l'opérateur économique).

En exécution, quel que soit le montant effectif total de vente des appartements, le pouvoir adjudicateur a dans tous les cas droit au montant nominal précité. Si le montant total de vente des appartements est supérieur au montant nominal, le pouvoir adjudicateur a droit au surplus, en appliquant le pourcentage proposé dans l'offre.

Total des points	100
------------------	-----

Une pondération a été attribuée à chaque critère. Sur la 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 régulière économiquement la plus avantageuse du point de vue du pouvoir adjudicateur.

Pour se voir attribuer le marché, la cote attribuée à chacun des deux premiers critères doit atteindre au moins 50 % des points alloués pour chacun des deux premiers critères.

2.6 Dispositions communes

2.6.1 Modification de l'identité ou de la composition des participants/soumissionnaires

En application de l'article 55 de l'arrêté royal du 18 avril 2017, la remise d'une offre commune par plusieurs participants sélectionnés est interdite.

Il est par contre possible que l'offre soit introduite par un groupement d'opérateurs économiques (sous forme de société simple, p. ex.) formé entre un candidat sélectionné et une ou plusieurs personnes non sélectionnées.

En cas de consortium quelle qu'en soit la forme, le participant/soumissionnaire s'engage à préserver la composition du groupement d'opérateurs économiques présentée dans le cadre de la sélection qualitative. En cas de circonstances particulières, dûment motivées, des modifications de la composition et de l'identité des membres du participant/soumissionnaire ou de l'actionnariat de la société de projet qui ont été nécessaires pour être sélectionnés seront autorisées à titre exceptionnel, durant la procédure qui suit la sélection, étant entendu qu'il doit en permanence être satisfait aux causes d'exclusion et aux critères de sélection fixés par le présent Document descriptif. Semblable modification requerra toujours l'accord écrit préalable du pouvoir adjudicateur. Cet accord ne sera donné que si, ce faisant, les décisions antérieures, appréciations et comparaisons déjà effectuées par le pouvoir adjudicateur entre les différentes propositions, et, en particulier, celles concernant la sélection qualitative, ne sont pas remises en cause. Toute demande de modification doit donc être fondée sur les documents nécessaires qui permettront au pouvoir adjudicateur d'estimer l'impact de la modification en toute connaissance de cause et ne pourra, être admise que dans des circonstances exceptionnelles. Les candidats/soumissionnaires ne pourront, en tout état de cause, pas prétendre à un droit à une telle modification.

2.6.2 Omissions, imprécisions, contradictions ou inexactitudes de tout Document de marché

Après réception de chaque document de marché et de ses pièces complémentaires éventuelles, chaque participant/soumissionnaire contrôle ce document de marché ainsi que, le cas échéant, les pièces qui lui sont remises quant à leur complétude et leur régularité, y compris les annexes.

Si un document de marché, ses pièces ou annexes présentent, selon l'appréciation du participant/soumissionnaire, des omissions, imprécisions, contradictions ou inexactitudes, susceptibles notamment de compromettre la comparaison des propositions ou offres finales, le participant/soumissionnaire les signale immédiatement au pouvoir adjudicateur par écrit, et au plus tard dans un délai de dix jours, en joignant d'une note exposant l'erreur, la contradiction ou l'inexactitude constatée.

Le pouvoir adjudicateur apprécie si l'importance des erreurs ou des omissions relevées justifie le report de la date de remise des propositions ou offres finales et la communication d'un rectificatif à tous les participants/soumissionnaires.

Le soumissionnaire est tenu de signaler tout problème de légalité immédiatement apparent à l'égard de la procédure ou du présent document descriptif, afin qu'il puisse, si nécessaire, encore être rectifié en ayant le moins de répercussions possibles sur le déroulement de la procédure d'attribution. À défaut d'avoir signalé un tel problème au plus tard dans les 10 jours de la date ultime de dépôt des offres, le soumissionnaire n'est plus fondé à s'en prévaloir ultérieurement.

2.6.3 Modifications en cours de procédure

Au cours de la procédure, les Documents de marché pourront être complétés, précisés ou modifiés par le pouvoir adjudicateur, dans le respect du principe de l'égalité et des limites permises par la réglementation applicable.

Ces modifications, compléments ou éventuelles précisions seront communiqués aux candidats/participants/soumissionnaires.

2.6.4 Indemnité de participation au dialogue

Une indemnité sera octroyée par le pouvoir adjudicateur à chaque soumissionnaire non retenu, et ce suivant les conditions suivantes :

Pour les Soumissionnaires ayant remis une offre finale, mais non retenus en tant qu'adjudicataire, le pouvoir adjudicateur octroiera une indemnité forfaitaire de 40.000 euros (TTC) par soumissionnaire.

Il est toutefois entendu qu' :

- aucune indemnité ne sera octroyée à tout soumissionnaire qui, bien qu'invité à remettre une offre finale, ne remet pas une telle offre finale complète et régulière ;
- aucune indemnité au sens du présent point ne sera octroyée à l'adjudicataire ;
- cette indemnité ne sera due que si le marché est conclu.

Le pouvoir adjudicateur a spécialement conçu et calculé le montant de ces indemnités pour permettre aux soumissionnaires d'élaborer et de soumettre, tout au long du dialogue, des solutions pensées, réfléchies, créatives et abouties et, partant, d'indemniser leurs équipes de conception en conséquence.

En règle, les indemnités visées au présent point seront payables aux soumissionnaires éligibles dans les 180 jours de la conclusion du marché.

Hormis l'indemnité visée ci-dessus, le soumissionnaire ne peut faire valoir de droit à aucune indemnité du fait que la description qu'il aurait fournie, dans le cadre de ses propositions ou offre finale, de tout ou partie des prestations à fournir dans le cadre du présent marché, impliquerait l'usage d'un droit de propriété intellectuelle dont il est titulaire ou qui nécessite une licence d'exploitation à obtenir d'un tiers pour tout ou partie de ces prestations.

2.6.5 Interruption de la procédure

Conformément à l'article 85 de la loi du 17 juin 2016, le pouvoir adjudicateur se réserve, en tout temps, le droit de renoncer à attribuer le présent marché et de mettre un terme à la présente procédure. Les participants encore impliqués dans la procédure de dialogue au moment où cette décision intervient en sont dûment informés.

Le pouvoir adjudicateur ne supporte aucune responsabilité s'il n'est pas donné suite à la présente procédure. Les participants ne peuvent réclamer aucune indemnisation du fait de l'interruption de la procédure et la non-conclusion du marché.

3 Programme de besoins

3.1 Caractéristiques urbanistiques et architecturales générales

3.1.1 Introduction

Le projet prévoit le regroupement sur ce site de quatre entités différentes : une polyclinique, des logements conventionnés, des logements sociaux (10% environ du nombre de logements conventionnés) et un espace vert public.

3.1.2 Implantation

Voir annexe 9.4.

3.2 Logements conventionnés

3.2.1 Typologie des logements

L'ensemble des unités de logements comportera en priorité des appartements à destination de familles, soit des appartements 2 ou 3 chambres.

3.2.2 Conditions de vente

La vente des logements conventionnés sera conditionnée aux conditions précisées dans le document « Conditions d'accès des offrants », détaillées en annexe 9.3.

3.2.3 Clause résolutoire

La vente des logements conventionnés a lieu moyennant l'insertion de la clause résolutoire suivante dans les documents translatifs de la propriété :

La vente est résolue si l'acquéreur n'a pas effectivement fixé sa résidence principale dans le bien acquis dans les trois mois qui suivent l'acte notarié de vente et/ou qu'il n'occupe pas lui-même le bien acquis dans les conditions fixées aux « Conditions d'accès des offrants.

Tout acquéreur successif devra s'engager tant pour lui-même que pour ses héritiers, légataires, ayants-droit et ayant-cause au plein et entier respect de ces conditions et déclarer s'y soumettre intégralement.

Le fait que les conditions ne sont pas respectées pourra être établi par tous moyens et, notamment, par constat d'huissier, documents administratifs officiels ou de toutes autres manières permettant d'attester que l'acquéreur n'a pas rempli tout ou parties des obligations et/ou conditions qui lui sont imposées pour pouvoir bénéficier de l'accès à l'acquisition du bien.

Dans l'hypothèse où il résulterait des renseignements et informations recueillis que l'acquéreur n'a pas rempli ses obligations de conditions d'accès à l'acquisition, le vendeur et la commune pourront, chacun, invoquer ladite clause résolutoire devant le Tribunal compétent.

L'application de ladite clause résolutoire à l'égard du propriétaire d'un appartement entraîne par le fait même l'application de ladite clause pour l'emplacement de parking dont il serait propriétaire.

L'opérateur économique déclare avoir parfaite connaissance des conséquences de la clause résolutoire qui forme une des conditions essentielles du contrat de vente du bien (en cas d'acceptation de l'offre).

Les acquéreurs devront obligatoirement annexer à leur offre soumise au collège des Bourgmestre et Échevins les documents suivants :

- Déclaration fiscale de la dernière année reprenant le salaire, le nombre d'enfants à charge et l'indication de non-propriété.
- Extrait de composition de ménage à l'adresse actuelle.
- Attestation sur l'honneur déclarant que l'acquéreur soussigné n'est pas propriétaire ou usufruitier en Belgique ou à l'étranger, seul ou avec son conjoint ou la personne avec laquelle il cohabite légalement, d'un bien immobilier affecté principalement au logement.

3.3 Logements sociaux

Les logements sociaux constituent 10% du nombre de logements présente sur le site (hors logements librement vendus, s'il y en a). Ils sont regroupés en un ou des immeubles indépendants.

Il faut tenir compte d'un coût de construction maximum TTC, dont le montant sera communiqué en cours de dialogue.

3.4 Polyclinique

En ce qui concerne la programmation des besoins, il est précisé que la polyclinique devra contenir au minimum les locaux décrits dans la programmation reprise ci-dessous, dont les plans et la proposition devront être soumis pour approbation lors du dialogue compétitif et tout le long de l'exécution du marché.

Espace médical	m ²	box
Zone 1 Centre de prélèvement - Médecine générale	72	5
Centre de prélèvement	40	3
Consultation Médecine générale	32	2
Zone 2 Dentisterie - Imagerie - Chirurgie	374	18
Dentisterie	177	8
Imagerie (Local échographie (2) / Local cone beam (1))	85	3
Orthopédie - Médecin sport - ostéo y compris salle de plâtre	64	4
Autres Chirurgies (Chirurgie vasculaire /Urologie/chirurgie plastique/Chirurgie digestive/Dermatologie) y compris Sall	48	3
Zone 3 Kiné	134	5
Bureau de consultations y compris salle de travail	64	4
Salle de travail	70	1
Zone 4 Ophthalmo	100	4
Bureau de consultations	48	3
Local « IVT »	9	1
Locaux techniques	43	3
Zone 5 ORL - Paramed - Psy	144	9
Bureau de consultation ORL	32	2
Local technique ORL	16	1
Paramédicaux - Psychiatrie	96	6
Zone 6 Pédiatrie - ONE	32	2
Bureau de consultation pédiatrie - ONE	32	2
Zone 7 Gynéco	40	2
Bureau de consultation Gynécologie	32	2
Zone 8 Médecine	16	1
Bureau de consultation Gastro-entérologie-hépatologie et proctologie	16	1
Zone 9 Espace tampon	80	5
consultations de réserve	80	5
Total	992	51

La programmation détaillée sera étudiée et complétée lors du dialogue compétitif.

Les spécifications techniques, fonctionnelles et autres sont plus amplement énoncées en annexe 9.2.

3.5 Espaces verts

Des **jardins privés** devront également être aménagés en intérieur d'îlot le long des immeubles. Un **espace vert public** devra être prévu en intérieur d'îlot, sur toute la surface non bâtie au rez-de-chaussée, hors accès, rampes et jardins privés.

4 Prix et modalités de financement

4.1 Logements conventionnés

4.1.1 Principe

L'adjudicataire vend les logements susmentionnés suivant les conditions d'accès à l'acquisition, dans les limites fixées au présent marché et selon les modalités de paiement prévues par la loi Breyne.

L'adjudicataire vend pour compte du pouvoir adjudicateur le terrain aux acquéreurs des logements, simultanément à l'achat dudit logement.

4.1.2 Conditions et moment du paiement

À l'acte d'achat du logement, l'acquéreur s'acquittera immédiatement de la quote-part terrain auprès de l'adjudicataire, à charge pour ce dernier d'en reverser immédiatement le montant au pouvoir adjudicateur.

La vente des logements conventionnés à l'utilisateur final se passera comme suit:

- L'adjudicataire soumettra les offres des candidats acquéreurs des logements conventionnés au collège des Bourgmestre et Échevins pour approbation préalable de l'offre et vérification du respect des conditions d'accès, avant la signature du compromis de vente.
- L'adjudicataire cède les constructions à l'utilisateur final, moyennant l'acquittement par ce dernier de la TVA (sur le prix de vente des constructions).
- La commune d'Etterbeek cède la quotité terrain au même utilisateur, ce dernier devant s'acquitter des droits d'enregistrement sur la « valeur terrain ».
- L'adjudicataire abandonnera au profit de la Commune un pourcentage (voir critère d'attribution) du produit de la vente des appartements conventionnés et le cas échéant libres (quotités terrain) et autres locaux liés (y compris caves et parkings attenants).

4.1.3 Détermination du pourcentage du produit de la vente des logements conventionnés et le cas échéant libres

Le produit de la vente est affecté à la quotité terrain. C'est sur la base du pourcentage proposé dans son offre que la quote-part terrain qui revient à la commune sera payée. Deux observations doivent néanmoins être formulées à cet égard :

- Le montant nominal qui découle de la comparaison sur la base d'un prix de vente estimé sera, en termes de paiement, la valeur minimale payée par l'adjudicataire, quel que soit le prix effectif de la vente des logements conventionnés.
- Quel que soit l'état de la commercialisation des logements, ce montant nominal est payable à la commune dans les 36 mois de la conclusion du marché. Si la commercialisation n'a pas permis d'atteindre cette valeur, alors le montant payé vient en déduction des sommes payables en vertu du numéro 4.2.2.

4.2 Logements sociaux

4.2.1 Principe

La Commune s'acquitte du prix des logements sociaux auprès de l'adjudicataire.

Le prix maximum des logements sociaux sera communiqué au cours du dialogue.

Pour information, le terrain appartient à la commune, aucune gestion de la quote-part terrain n'est à prévoir du côté de l'adjudicataire.

4.2.2 Moment du paiement

Suite à la réception provisoire de l'ensemble des logements susmentionnés, l'adjudicataire peut adresser la déclaration de créance, puis la facture.

4.3 Polyclinique

4.3.1 Principe

HIS s'acquitte du prix de vente de la polyclinique auprès de l'adjudicataire. Il ne peut pas excéder 2.750 euros le m².

4.3.2 Moment du paiement

Suite à la réception provisoire, l'adjudicataire peut inviter HIS à l'acte translatif de propriété.

4.4 Mode de calcul et de paiement du prix des logements sociaux et de la polyclinique

Le prix est exprimé dans l'offre en valeur nominale.

L'attention des opérateurs économiques est attirée sur le fait qu'en exécution, il peut être fait application de la clause de réexamen prévue au numéro 5.3.2.

En ce qui concerne les logements sociaux, le prix maximal au m² sera communiqué en cours de procédure.

4.5 Espaces verts et zones de recul

Le coût des espaces verts et zones de recul ne fait pas l'objet d'un paiement spécifique. Il s'agit d'une charge répartie sur l'intégralité du projet par l'adjudicataire.

4.6 Logements en vente libre

Si l'opérateur économique le souhaite, il peut construire et vendre des logements de manière libre.

Cette faculté est ouverte pour autant que le programme de besoin ait été satisfait et qu'il y ait des surfaces disponibles dans les 18.000 m² constructibles qu'envisage l'adjudicateur.

4.7 Interdiction des clauses d'exclusivité octroyées par les banques

Il est demandé aux participants et soumissionnaires, afin de permettre au soumissionnaire pressenti d'organiser un concours de financement dans les meilleures conditions de marché, de faire en sorte que les banques et institutions financières qui auraient soutenu et participé à l'offre finale d'un autre soumissionnaire que celui qui aura été désigné comme soumissionnaire pressenti, soient dégagées de leur engagement vis-à-vis de ces autres soumissionnaires dès le moment où le soumissionnaire pressenti aura été désigné, de manière à leur permettre de participer par la suite au financement du marché.

4.8 Formule de révision des prix

L'éventuelle formule de révision des prix sera déterminée au cours du dialogue. A défaut, il n'y en a pas.

5 Dispositions contractuelles générales

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.

La Commune d'Etterbeek est responsable de l'exécution du marché. HIS intervient en ce qui concerne la polyclinique.

Les différentes responsabilités seront précisées dans la convention à intervenir.

D'autres dispositions contractuelles seront précisées ultérieurement en cours de procédure.

5.1 Fonctionnaire dirigeant

En application des dispositions de l'article 236 §3 de la Nouvelle loi communale, le fonctionnaire dirigeant et le surveillant est le Collège des Bourgmestre et Echevins, à l'exception de la partie relative à la polyclinique.

Les opérations de suivi et de contrôle exercées par le fonctionnaire délégué visé ci-dessous se limitent à une mission d'assistance et de conseil au Collège :

Nom : Monsieur Ludovic GENARD

Adresse : Administration communale d'Etterbeek - Travaux Publics
avenue des Casernes 31/1 à 1040 Etterbeek

Téléphone : 02/627.27.16 - E-mail : ludovic.genard@etterbeek.brussels

La commune d'Etterbeek, Administration communale sise avenue des Casernes 31 bte 1 à 1040 Etterbeek et représentée par M. Vincent De WOLF, Bourgmestre et Mme Annick PETIT, Secrétaire communal f.f., est considérée comme maître de l'ouvrage.

En ce qui concerne la polyclinique, le fonctionnaire dirigeant est :

Nom : Madame Catherine Fabry

Adresse : Rue Baron Lambert 38 à 1040 Etterbeek

Téléphone : 02/739.85.37 – Email : cfabry@his-izz.be

Sans préjudice de la mission du fonctionnaire dirigeant, un Comité de pilotage sera mis en place.

5.2 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. 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.

L'adjudicataire a l'obligation de couvrir entièrement les responsabilités résultant des articles 1792 et 2270 du Code civil. Il fait assurer de même la responsabilité décennale des entrepreneurs et des architectes.

L'adjudicataire est tenu de souscrire, à ses frais, une police d'assurance « Tous risques de chantier » auprès d'une compagnie belge ou agréée en Belgique à concurrence de la valeur des travaux. Cette police doit couvrir également sa responsabilité civile en cas de dommages généralement quelconques, matériel, immatériel, direct et indirect, survenant à des tiers (en ce compris le pouvoir adjudicateur et tous ses délégués, les auteurs de projet...) pendant l'exécution des prestations imposées pour la réalisation du présent marché. La couverture de cette assurance s'élève à cinq millions d'euros au minimum en dommages corporels et matériels confondus, par sinistre.

L'adjudicataire est tenu de faire assurer, à ses frais, les constructions contre tous les risques d'incendie, de foudre et d'explosion, auprès d'une compagnie belge ou établie en Belgique, à concurrence de la valeur de la franchise non couverte par l'assurance « Tous risques chantier »,

y compris la valeur du bâtiment relatif aux travaux. L'assurance doit être conclue au profit du pouvoir adjudicateur pour toute la durée des travaux jusqu'à 30 jours après la réception provisoire.

L'adjudicataire supporte donc entièrement la responsabilité qui est sienne en vertu du Code civil et particulièrement des articles 544, 1792, 1382, 2270 et suivants.

L'adjudicataire veille à ce que soient également et complètement assurés :

- l'obligation de compenser les troubles anormaux de voisinage sur la base de l'article 544 du Code civil, causés à des tiers et résultant des travaux assurés ;
- les dommages résultant de sa responsabilité contractuelle, ainsi que les dommages, même accidentels, causés aux biens confiés à l'entrepreneur ou à ses sous-traitants ;
- les dommages occasionnés par la faute lourde de ses préposés et sous-traitants, ainsi que la responsabilité civile de ces derniers ;
- les dommages causés par les travaux après leur réception pendant vingt-quatre mois et par les produits après leur livraison ;
- sa responsabilité en matière d'accidents du travail
- sa responsabilité décennale, ainsi que celle des entrepreneurs, architectes et ingénieurs.

Avant d'entamer les travaux, il transmettra au pouvoir adjudicateur une copie authentique des polices qui comporteront une clause indiquant que la ou les compagnies d'assurances s'engagent à informer le Collège des Bourgmestre et Échevins de toute suspension ou résiliation.

L'adjudicataire veille à ce que la ou les polices d'assurance visées ne contiennent pas de limitation de couverture en ce qui concerne les dommages corporels et matériels devant être assurés à concurrence de cinq millions d'euros au moins. L'application éventuelle d'une règle proportionnelle est à charge de l'adjudicataire.

Pour les assurances de choses, l'assuré est :

- le maître de l'ouvrage et
- tout ayant droit du maître de l'ouvrage sur l'immeuble ou les immeubles faisant l'objet des travaux.

Pour les assurances de responsabilité, ou l'assurance résultant de l'application de l'article 544 du Code civil, les tiers sont notamment:

- toute personne autre que le preneur d'assurance pouvant exercer un recours contre le maître de l'ouvrage
- le cas échéant le maître d'ouvrage,
- les bureaux d'études,
- les ingénieurs-conseils,
- tout autre entrepreneur intervenant,
- les préposés et sous-traitants des précités,
- toute autre personne se trouvant sur le chantier et ne faisant pas partie du personnel de l'entrepreneur,
- la Région de Bruxelles-Capitale.
- les assurés sont des tiers entre eux.

Toutes les polices d'assurances souscrites contiennent un abandon de recours en faveur des autres assurés et doivent couvrir les interventions de tous les sous-traitants de l'adjudicataire. Les frais d'état des lieux exigés par les assureurs sont à charge de l'adjudicataire.

En cas d'accident de travail, l'adjudicataire et ses ayants cause renoncent à tous droits et actions à l'égard du pouvoir adjudicateur, sauf si l'accident a été causé par une faute intentionnelle. Cette clause constitue une stipulation pour autrui ; en conséquence l'adjudicataire doit la faire reproduire dans les contrats de sous-traitance qu'il conclut dans le cadre de la présente entreprise, ainsi que dans les contrats d'assurance légale des accidents du travail conclu par lui ou les sous-traitants. A défaut, il sera tenu de garantir personnellement et inconditionnellement le pouvoir adjudicateur.

5.3 Permis

5.3.1 Non délivrance

La non-délivrance des permis d'urbanisme ou d'environnement par l'autorité délivrante ne pourra avoir pour conséquence d'engager la responsabilité de l'adjudicataire sous une forme quelconque sauf en cas de faute lourde ou dol dans son chef.

L'adjudicataire ne pourra en conséquence pas réclamer des dommages et intérêts ou autres indemnités de ce fait à la Commune. Il est expressément stipulé, pour lever toute ambiguïté, que le retard lié à l'octroi des différents permis, est un risque à charge de l'adjudicataire, et qu'il le prend en compte dans l'établissement de son offre.

5.3.2 Modification du projet et révision du prix de vente – champ d'application de la clause de réexamen

Nature des modifications

Des modifications sont possibles dans les cas suivants :

- révision du prix de vente des appartements sociaux et de l'espace Polyclinique à l'occasion de l'obtention des permis
- modification(s) du projet liée(s) à la procédure urbanistique

Conditions dans laquelle il peut en être fait usage

Des modifications au projet peuvent être apportées à l'occasion de l'obtention du permis d'urbanisme et/ ou d'environnement

Si, à l'occasion de l'obtention du permis d'urbanisme et/ou d'environnement, le projet devait évoluer et avoir pour conséquence que les surfaces telles qu'elles ont été définies à l'attribution étaient revues, les parties s'accordent pour revoir le prix de vente. Aucune modification du prix de vente ne peut avoir lieu pour pallier une carence de l'adjudicataire.

La révision du prix de vente de ces surfaces s'établira comme suit :

- le prix de vente initial au m² = prix de vente initial/ surface initiale
- le prix de vente revu = surface effective x prix de vente au m² initial.

La présente disposition est une clause de réexamen au sens de l'article 38 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013.

5.4 Système de validation de la conception et des travaux

Les règles d'exécution seront précisées en cours de dialogue.

Il convient en effet de tenir compte du fait qu'à la clôture du dialogue, à savoir au stade de la remise de l'offre, les opérateurs économiques ne remettront pas – selon toute vraisemblance – un dossier d'exécution complet, qui ne viendra que plus tard.

Dans ces circonstances, il importe que soit mis en place un processus de validation de la conception et des travaux projetés et réalisés. Ce processus devra permettre à la commune et à HIS d'assurer un suivi de la réalisation du chantier, pour les parties qui les concernent. Les aspects techniques feront l'objet d'une attention particulière.

Les opérateurs économiques proposeront leurs solutions à ce sujet en cours de dialogue, dès la première étape. À la suite de celle-ci, les discussions auront lieu, le cas échéant avec chacun des opérateurs économiques, afin de dégager d'une part un socle commun, et d'autre part les spécificités qui seraient propres à chacun des opérateurs économiques. À cet égard, l'adjudicateur indiquera, dès le stade de l'invitation au dialogue, comment il voit l'agencement entre d'une part l'agrégation des travaux qui sera faite pour les parties des constructions qui sont achetées à l'opérateur économique et le cas échéant, d'autre part, les parties de construction qui reviennent à l'adjudicateur au terme d'un paiement de travaux proprement dits.

Ces éléments pourront être affinés, modifiés et complétés au cours du dialogue.

5.5 Risques relatifs à la conception et à l'exécution

L'adjudicataire supporte le risque de conception et de construction et endosse plus particulièrement l'obligation de résultat, conformément au présent document descriptif, pour ériger et livrer les constructions, dans les délais et pour le prix convenus contractuellement, conformément au planning général d'exécution et aux permis délivrés.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur les points suivants :

- Il effectue toutes les reconnaissances nécessaires à la détermination exacte des conditions et les difficultés dans lesquelles le marché doit être exécuté.
- Il fera à ses frais toutes les démarches nécessaires auprès des autorités (administration communale, compagnie de distribution, régies, etc.) permettant l'exécution du marché conformément à tous les règlements et dispositions légales.

- Il prendra toutes les dispositions nécessaires pour assurer, durant la durée du travail, les services normaux aux habitants des immeubles voisins (électricité, passage, télédistribution, protection générale, etc.). A cette fin, il prendra, à ses frais, contact avec tous les services compétents (administration communale, compagnies de distribution, régies, etc.).
- Il doit, durant son chantier, réparer et remettre en leur pristin état toutes les voiries, installations et équipements, propriétés et édifices riverains au chantier qui auraient subi des dommages suite à ses travaux. En cas de constatation à *posteriori* d'une détérioration aux ouvrages existants, c'est à l'adjudicataire et non au Pouvoir Adjudicateur qu'il appartient d'apporter la preuve que cette détérioration existait préalablement à son intervention. Si une des parties exige une expertise contradictoire suite à un litige, les frais d'honoraires de l'expert de cette partie sont à charge de l'adjudicataire.
- Il est responsable des détériorations occasionnées aux ouvrages existants et en cours de réalisation par l'exécution des travaux et par la mise en dépôt des matériaux, même lorsque ces détériorations surviennent au cours d'un arrêt éventuel des travaux. Dans tous les cas où le Pouvoir Adjudicateur serait poursuivi en raison de ces dégâts ou dommages, pour la sauvegarde de ses droits et de ses intérêts, l'adjudicataire est tenu d'intervenir sur simple dénonciation de la procédure et de donner suite à toute mesure que la direction des travaux jugerait utile en faveur des tiers.
- L'adjudicataire est seul responsable, à ses risques et périls et jusqu'au jour de la réception provisoire des travaux, de son outillage, de son matériel tant placé, stocké sur chantier, qu'emmagasiné.
- L'adjudicataire est seul responsable tant vis-à-vis de son personnel que des tiers, de tous accidents ou dommages généralement quelconques qui pourraient survenir ou être causés par le fait de l'exécution des ouvrages du présent marché.

Il appartient à l'équipe pluridisciplinaire de se concerter à toute étape du marché pour rechercher ensemble, chacun selon ses fonctions spécifiques dans l'art de construire, la solution architecturale et économique la plus rentable au regard de l'objectif poursuivi. Les conséquences de toute erreur d'appréciation ne pourraient rejaillir sur le pouvoir adjudicateur.

À cet égard, l'adjudicataire s'oblige envers le pouvoir adjudicateur à une obligation de résultat de telle sorte qu'aucun surcoût résultant de toute erreur, omission ou retard dans l'exécution du marché, ne pourra être mis à charge du pouvoir adjudicateur, quand bien même ces erreurs, omissions ou retards se révéleraient durant la phase d'exécution.

5.6 Durée du marché et délai d'exécution

Le présent marché est conclu pour une durée supérieure à 4 ans, compte tenu de la nature du projet et de l'ampleur des travaux à réaliser.

Le pouvoir adjudicateur n'a pas spécifié le délai d'exécution, cependant il impose une série de délais de rigueur, notamment en matière de démolition et d'études (voir ci-dessous). Le soumissionnaire doit proposer lui-même un délai d'exécution dans son offre (en **jours calendrier**).

Si la commune n'a pas obtenu un permis de démolition avant la notification du marché, les dossiers présumés complets de demandes de permis de démolition et de désamiantage devront être déposés auprès de l'autorité délivrante dans les 3 mois qui suivent la notification du marché et les travaux de démolition entrepris dès que ce permis sera exécutoire. Si la commune a obtenu préalablement un permis de démolition, le permis de désamiantage devra encore être déposé par l'adjudicataire.

Délai maximum en jours calendrier : 1.640 jours de calendrier.

Ce délai sera suspendu entre l'accusé de réception de dossier complet délivré par l'autorité compétente en matière d'urbanisme et les trois mois qui suivront la délivrance des permis d'urbanisme. Trois mois estimés nécessaire au démarrage des travaux à la suite de la délivrance du permis d'urbanisme.

Le pouvoir adjudicateur attire tout spécialement l'attention des soumissionnaires sur le strict respect du délai.

La commune se réserve la faculté de réclamer des dommages-intérêts à l'adjudicataire si la cause du refus, de la suspension et/ou de l'annulation des autorisations lui est imputable.

5.7 Impositions ayant une incidence sur le montant du marché

En cas de modification des impositions en Belgique ayant une incidence sur le montant du marché, une révision des prix n'est possible qu'à la double condition suivante :

1° la modification est entrée en vigueur après le dixième jour précédant la date ultime fixée pour la réception des offres ; et

2° soit directement, soit indirectement par l'intermédiaire d'un indice, ces impositions ne sont pas incorporées dans la formule de révision prévue dans les documents du marché.

En cas de hausse des impositions, l'adjudicataire doit établir qu'il a effectivement supporté les charges supplémentaires qu'il a réclamées et que celles-ci concernent des prestations inhérentes à l'exécution du marché.

En cas de baisse, il n'y a pas de révision si l'adjudicataire prouve qu'il a payé les impositions à l'ancien taux.

5.8 Société de projet

Si le candidat souhaite fonder une société de projet en vue de la réalisation du Marché, il joint à sa première proposition, au moins dans les grandes lignes, la structuration qu'il envisage.

5.9 Délai de garantie

Le délai de garantie pour ces travaux est de 24 mois calendrier en ce qui concerne les techniques spéciales, pour le reste les conditions de la garantie décennale sont de rigueur.

Le délai de garantie prend cours à compter de la date de réception provisoire, étant entendu qu'une réception provisoire est prévue par entité (logements sociaux, cabine Sibelga et polyclinique) et par unité de logement.

L'entrepreneur est responsable de la totalité des travaux exécutés par lui-même ou par ses sous-traitants jusqu'à la réception définitive de leur ensemble, 12 mois après la réception provisoire.

Durant le délai de garantie, l'entrepreneur effectue tous les travaux et réparations nécessaires pour remettre l'ouvrage ou le maintenir en bon état de fonctionnement.

5.10 Litiges

En cas de contestation ou de différend entre le pouvoir adjudicateur et le promoteur relatif au marché, les parties tâcheront de parvenir à un accord dans le cadre d'une négociation menée par des responsables de haut niveau de part et d'autre, après notification écrite préalable des griefs, par courrier recommandé, par la partie plaignante à l'autre partie.

Dans l'hypothèse où cette négociation n'aboutirait pas à un accord entre parties, le différend sera traité conformément à la clause de juridiction reprise au point 0.

6 Spécifications techniques relatives à l'exécution des travaux

6.1 Situation planologique

Le terrain est constitué de trois parcelles cadastrales sur lesquelles viendra s'implanter le projet. Elles sont identifiées comme suit : Etterbeek, 1ere division, section A, 314/A/34, 314/P/24 314/D/16.

Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), le terrain se situe entièrement en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et en Zichée (Zone d'intérêt culturel historique esthétique et d'embellissement).

Les terrains et les îlots les plus proches sont situés en zone d'habitation et en zone mixte. Aucun plan particulier d'affectation du sol, ni permis de lotir ne couvre la parcelle concernée. Un permis d'environnement était valable jusqu'au 7/8/2020.

Le terrain est situé dans le périmètre du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, entré en vigueur le 27 février 1992. Les règles urbanistiques, plus strictes que celles prévues pour l'ensemble du territoire régional, visent à sauvegarder l'harmonie et les caractéristiques architecturales de cette zone. Il est consultable sur le site de la région :

<http://urbanisme.irisnet.be/pdf/Reglement%20squares%20bilingue.pdf>

Les immeubles devront se conformer aux prescriptions du Règlement Régional d'urbanisme, en particulier en ce qui concerne l'habitabilité (titre II), l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (titre IV) et le stationnement (titre VIII). Ajoutons enfin qu'au niveau du RRU, le site se situe en zones d'accessibilité B et C.

6.2 État du terrain et des constructions

Le terrain et les bâtiments sont mis à disposition dans l'état où ils se trouvent au moment de la signature de la convention objet du présent article et l'adjudicateur n'offre aucune garantie quant à l'état du sol et du sous-sol, des eaux souterraines, des fondations des égouts, des lignes souterraines ou de tout matériel qui s'y trouve, ni en ce qui concerne la manière dont le sol du terrain ou des terrains avoisinants ou adjacents et les bâtiments ou constructions y existant ou à y réaliser se comporteront à l'avenir. - L'adjudicataire obtiendra le cas échéant, et à ses frais, toutes les autorisations nécessaires dans le respect de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués. La parcelle faisant l'objet du présent projet n'est pas repris en catégorie 0 (= parcelle avec présomption de pollution) de cette ordonnance.

6.3 Connaissance du terrain et des contraintes techniques

Les soumissionnaires, du fait de remettre prix, reconnaissent implicitement avoir une connaissance parfaite des lieux et des problèmes éventuels. Par son offre, le soumissionnaire reconnaît que tous les travaux, fournitures et services accessoires, mais nécessaires non repris dans les clauses techniques font partie intégrante du marché de façon à réaliser un travail complet, rien excepté ni réservé et que les documents techniques qu'il joint à son offre sont suffisamment élaborés pour établir son offre en toute connaissance de cause.

L'adjudicataire prend à sa charge toutes obligations relatives aux impétrants dans, sous et au-dessus du sol.

Toute la terre ainsi que tous les matériaux devant être enlevés en vue de la réalisation des travaux devront être évacués immédiatement vers une décharge agréée ou vers un centre de traitement selon les matériaux évacués en fonction des obligations légales par l'adjudicataire et à ses frais.

Les soumissionnaires auront la permission d'effectuer des essais de sol sur les terrains dès l'invitation à participer au dialogue.

6.4 Obtention des permis et autres obligations préalables aux travaux

Le pouvoir adjudicateur s'engage à contribuer activement, dans la mesure de ses capacités à l'aboutissement des dossiers de demande de permis. L'adjudicataire attendra d'être en possession des permis requis avant d'entamer les travaux de construction. Il respectera les conditions reprises dans ces permis.

L'adjudicataire est tenu de soumettre, préalablement à l'introduction des permis, au Collège des Bourgmestre et Échevins pour avis un projet complet accompagné de plans, de mesurages descriptifs, de descriptions techniques des travaux et des matériaux en vue de permettre de vérifier leur conformité avec l'offre retenue. Le Collège pourra émettre toutes les remarques qu'il jugera nécessaire afin de faire correspondre le projet aux certificats d'urbanisme et d'environnement délivrés.

Toute pièce et tout document seront remis à la Commune en deux exemplaires au moins.

L'adjudicataire s'engage à réaliser tous les travaux planifiés, conformément aux plans, documents et devis approuvés par le Collège des Bourgmestre et Échevins d'Etterbeek. Toute modification de superficie et de volume ainsi que toute modification technique devront être soumises, préalablement à toute exécution, au Collège des Bourgmestre et Échevins pour approbation, moyennant, le cas échéant, l'obtention des permis nécessaires. Il est renvoyé pour le surplus au 5.3.2.

6.5 Plan sécurité santé

L'arrêté royal du 25 janvier 2001 impose au maître d'ouvrage de désigner un coordinateur en matière de sécurité et de santé à l'occasion de la réalisation de l'ouvrage.

L'adjudicataire désignera un coordinateur au plus tard au moment de l'obtention des différents permis.

L'adjudicataire remettra au pouvoir adjudicateur un plan de sécurité et de santé au plus tard un mois avant le début des travaux.

Les plans d'intervention ultérieure sont remis au plus tard à la réception provisoire, par entité.

6.6 Contrôle de l'exécution

L'adjudicataire assure le contrôle et la surveillance du chantier.

Il respectera l'ensemble des règles en vigueur relatives aux contrôles et à la surveillance des travaux par les autorités légalement habilitées à exercer ce contrôle et cette surveillance.

En outre le pouvoir adjudicateur aura la faculté d'exercer un contrôle et une surveillance sur l'ensemble des travaux.

Les délégués du pouvoir adjudicateur et les personnes mandatées par lui, en respectant les règles de prudence et de sécurité usuelles, auront le droit de se faire communiquer par l'adjudicataire, tous les plans et documents relatifs aux travaux, de visiter le chantier, d'assister à tout ou partie des phases de construction ainsi qu'aux réunions de chantier.

L'adjudicataire devra, à ses frais, donner suite aux recommandations des délégués du pouvoir adjudicateur sauf s'il apportait la preuve que ces recommandations ne sont pas fondées.

Ni l'exercice ni le défaut d'exercice de la faculté, pour le pouvoir adjudicateur, de contrôler et de surveiller le chantier, n'auront d'effet juridique quelconque au préjudice du pouvoir adjudicateur, notamment en ce qui concerne l'atténuation de la responsabilité éventuelle de l'adjudicataire ou la réception des biens.

L'adjudicataire s'engage à réaliser tous les travaux, sans exception, qu'ils soient ou non décrits dans le présent document descriptif, dans le cadre de ses obligations légales d'édificateur afin de répondre à l'objet du marché.

Il réalisera tous les travaux requis à ses frais, risques et périls, y compris tous les travaux éventuels de démolition tant en surface que souterrains et/ou d'assainissement du sol autres que les travaux en cours de réalisation.

Toute découverte (archéologique, amiante, pollution, etc.) ne peut fonder une demande d'indemnisation à charge du pouvoir adjudicateur. L'adjudicataire est seul responsable de la bonne exécution du marché.

6.7 Dispositions diverses propres à l'exécution

6.7.1 Eau et électricité pour l'exécution du marché

L'adjudicataire doit se procurer à ses frais l'eau et l'électricité nécessaires à l'exécution de son entreprise.

6.7.2 Documentation technique et notices d'emploi

L'adjudicataire fournit la documentation technique et les notices d'emploi du matériel et des équipements techniques, en français et en néerlandais, au fur et à mesure de leur incorporation aux immeubles.

Par conséquent, il devra fournir pour les logements sociaux et la polyclinique, le dossier As Built, le DIU, les attestations diverses (chauffage électricité, ventilation, gaz), la réception des chaudières par un organisme agréé par Bruxelles Environnement, les certificats PEB, etc.

7 Droit réel démembre ou renonciation au droit d'accession

Au cours du dialogue, l'importance et la nature de l'éventuel droit réel ou de la renonciation au droit d'accession sera précisé à l'égard de l'opérateur économique.

Le droit ainsi concédé sera en principe de cinq années maximum. Cette durée sera calculée par rapport à la notion de permis « exécutoire » (cf. numéro 8).

Il est précisé que la commune cédera à HIS un droit réel démembre sur la quotité du terrain nécessaire à la construction de la surface de la polyclinique et un droit réel sur 40 emplacements de parking (sans préjudice du n°1.3.4) selon des conditions financières encore à définir, de manière à ce que HIS puisse acquérir directement la construction réalisée par l'opérateur économique.

8 Fin anticipée du contrat

Le marché prend fin de manière anticipée dans les cas suivants :

La commune pourra mettre fin de plein droit au marché si, dans un délai d'un an à dater de la conclusion du contrat, l'adjudicataire n'a pas déposé la demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement nécessaires à la réalisation de l'objet du marché.

La commune pourra également mettre fin de plein droit sans indemnité au marché si, dans un délai de trois ans prenant cours à la date de la notification du marché, l'adjudicataire n'a pas obtenu l'ensemble des permis exécutoires nécessaires à la réalisation de l'objet du marché.

Sous la notion de « permis exécutoire », on entend un permis à l'égard duquel une procédure en référé, en suspension et/ou en annulation n'a pas été introduite dans les deux mois qui suivent l'affichage requis du permis, ou si - dans le délai précité - une semblable procédure avait été introduite, jusqu'à la réception de l'arrêt ou de l'ordonnance, avec un maximum d'un an. Toutefois, ce délai d'un an sera tacitement prorogé de trois mois en trois mois, sauf manifestation contraire d'une des parties.

Le marché est en outre résolu de plein droit si les travaux ne sont pas entamés dans les 6 mois à dater de l'obtention des permis « exécutoire ».

Les dispositions qui précèdent valent pour chacun des permis, si plusieurs sont requis.

Dans tous les cas qui précèdent, aucune indemnité n'est due entre les parties.

Au cours du dialogue, le sort du montant nominal payé en exécution du point 4.1.3 et des coûts engagés pour la démolition seront déterminés.

9 Annexes

- 9.1 Formulaire de candidature**
- 9.2 Spécifications techniques relatives à la Polyclinique**
- 9.3 Logement et Autres - programme**
- 9.4 Plans**
- 9.5 Inventaire amiante – situation existante**
- 9.6 Conditions d'accès des offrants**