**FICHE TECHNIQUE DÉTAILLÉE ANNEXÉE À L’AVIS DE MARCHÉ**

**(ANNEXE 3 du CSC - DESCRIPTION DU MARCHE)**

***Situation, programme, objectifs, critères, composition de l’offre***

***[Nom du projet]***

***[Numéro de chantier]***

***Désignation (x) d’une équipe pluridisciplinaire composée: (x) d’un architecte, (x) d’un ingénieur en stabilité, (x) d’un ingénieur en techniques spéciales, (x) d’un conseiller PEB, (x) d’un coordinateur sécurité santé, (x) d’un urbaniste, (x) d’un architecte paysagiste, (x) d’un expert des sols, (x) d’un acousticien, (x) d’un conseiller en gestion des ressources…***

***[Description succincte du programme : (nature des travaux, nombre de logements (indiquer environ), type de logements (sociaux ou moyens), autres équipements éventuels)]***

***Mettre une vue aérienne du site***

***Préambule***

***Conseil aux prescripteurs (architectes, ingénieurs, techniciens des SISP,…) :***

***La préparation, conception et rédaction d’un dossier de désignation est exigeante et complexe. Nous vous conseillons vivement de consulter d’autres SISP, institutions, la cellule juridique et la cellule tutelle et appui de la SLRB pour des avis, conseils, suggestions …***

***Le dossier de désignation doit être vu comme un ensemble même si celui-ci se décompose en plusieurs documents et phases.***

***La cohérence des éléments suivants, que ce soit au sein du présent document ou avec ce qui a été indiqué dans le cahier des charges dont il est l’annexe, est primordiale :***

* ***Le titre ;***
* ***La description de la situation existante ;***
* ***Qualité et composition de l’équipe ;***
* ***Le programme / Les objectifs ;***
* ***Les critères de sélection ;***
* ***Les critères de limitation du nombre de candidats invités à remettre offre ;***
* ***La composition de l’offre ;***
* ***Les critères d’attribution ;***
* ***Les délivrables par étapes (esquisse définitive, avant-projet,…)***

|  |
| --- |
| *Codes-couleur :*  *Les mentions en* ***rouge*** *sont des instructions qui doivent être supprimées dans le document final.*  *Les mentions en bleu :* ***[******]*** *impliquent de compléter le texte*  *Les mentions précédées d’une* ***(x)*** *peuvent être supprimées ou indiquent qu’un choix est à faire*  *Les mentions en* ***gris*** *sont données à titre d’exemple*  *Les autres mentions en* ***noir*** *doivent être respectées. Toute modification doit impérativement être signalées et motivées* |

## TABLE DES MATIERES

***Pour la mise à jour de la table des matières : utiliser le clic droit et sélectionner « mettre à jour les champs ». Ensuite, à l’invitation du pop-up, sélectionner « mettre à jour toute la table » (document actif : ctrl + clic pour suivre le lien).***

[TABLE DES MATIERES 2](#_Toc39748526)

[1° Partie - Description du marche 4](#_Toc39748527)

[1.1/ Situation 4](#_Toc39748528)

[1.1.1/ Adresse 4](#_Toc39748529)

[1.1.2/ Caractéristiques urbanistiques 4](#_Toc39748530)

[1.1.3/ Caractéristiques environnementales 4](#_Toc39748531)

[1.1.4/ Description du site 4](#_Toc39748532)

[1.1.5/ Description du/des bâtiments (diagnostic) : 5](#_Toc39748533)

[1.2/ Programme (besoins spatio-fonctionnels) 6](#_Toc39748534)

[1.3/ Objectifs (ambitions) poursuivis par le maître de l’ouvrage 8](#_Toc39748535)

[1.3.1/ Objectifs globaux du projet 8](#_Toc39748536)

[1.3.2/ Objectifs de durabilité suivant 9 thématiques 9](#_Toc39748537)

[*(x)Thématique 1 : Gestion de projet et participation* 9](#_Toc39748538)

[*(x)Thématique 2 : Environnement humain* 10](#_Toc39748539)

[*(x)Thématique 3 : Développement spatial* 10](#_Toc39748540)

[*(x)Thématique 4 : Environnement physique* 10](#_Toc39748541)

[*(x)Thématique 5 : Développement de la nature* 11](#_Toc39748542)

[*(x)Thématique 6 : Cycle de l’eau* 11](#_Toc39748543)

[*(x)Thématique 7 : Ressources* 11](#_Toc39748544)

[*(x)Thématique 8 : Energie* 12](#_Toc39748545)

[*(x)Thématique 9 : Mobilité* 12](#_Toc39748546)

[1.3.2 Objectifs régionaux\* : 12](#_Toc39748547)

[*(x) Objectif 1 : Quant à la taille des logements* 12](#_Toc39748548)

[*(x) Objectif 2 : Quant au respect du budget* 14](#_Toc39748549)

[*(x) Objectif 3 : Quant aux types de logements* 14](#_Toc39748550)

[*(x) Objectif 4 : Quant à l’accueil des personnes à mobilité réduite* 14](#_Toc39748551)

[*(x) Objectif 5 : Quant aux performances énergétiques du (des) bâtiment(s) :* 14](#_Toc39748552)

[2° Partie – Choix des candidats invités à remettre offre 15](#_Toc39748553)

[2.1/ Critères de sélection (III.1.3 Capacité technique et professionnelle) de la publication 15](#_Toc39748554)

[2.2/ Limitation du nombre de candidats (II.2.9 Information sur la limite du nombre de candidat invités à participer) 15](#_Toc39748555)

[2.3/ Composition de la candidature 15](#_Toc39748556)

[Doc 0 : DUME 15](#_Toc39748557)

[Doc 1 : Description des membres de l’équipe pluridisciplinaire 16](#_Toc39748558)

[Doc 2 : TITRES 16](#_Toc39748559)

[Doc 2 : PRESENTATION DE L’EQUIPE (max 2 pages A4 R/V) 17](#_Toc39748560)

[Doc 3a : PRESENTATION DES REFERENCES (max 2 pages A4 R/V par réf.) 17](#_Toc39748561)

[Doc 3b : PRESENTATION DES REFERENCES au choix du candidat (max 2 pages A4 R/V par réf.) 19](#_Toc39748562)

[Doc 4 : Note de motivation (max 2 pages A4 R/V) 19](#_Toc39748563)

[3° Partie – Choix de l’adjudicataire (documents à remettre à l’offre) 20](#_Toc39748564)

[3.1/ Critères d’attribution 20](#_Toc39748565)

[3.1.1/ (x)Urbanité ([X]%) 20](#_Toc39748566)

[3.1.2/ (x)Habitabilité ([X]%) 20](#_Toc39748567)

[3.1.3/ (x)Durabilité ([X]%) 21](#_Toc39748568)

[3.1.4/ (x)Technicité ([X]%) 22](#_Toc39748569)

[3.1.5/ (x)Budget ([X]%) 22](#_Toc39748570)

[3.1.6/ (x)Méthodologie de mise en œuvre ([X]%) 22](#_Toc39748571)

[3.2 Composition de l’esquisse (documents à remettre à l’offre) 23](#_Toc39748572)

[(x) (si comité d’avis)ELEMENT [1] : Affiches (x)A0/A1 23](#_Toc39748573)

[(x) (si comité d’avis)ELEMENT [2] : Maquette 23](#_Toc39748574)

[DOC 1 : Formulaire d’offre 23](#_Toc39748575)

[DOC 2 : Représentation valable de la (des) personne(s) morale(s) 23](#_Toc39748576)

[DOC 3 : O.N.S.S. 23](#_Toc39748577)

[DOC 4 : Esquisse. 24](#_Toc39748578)

[DOC 5 : Détails du projet 26](#_Toc39748579)

[*(x) (Si comité d’avis)*DOC 6 : Affiches A0 réduites au format A3 26](#_Toc39748580)

[*(x) (Si comité d’avis)*DOC 7 : Documents de présentation pour le jour du comité d’avis 26](#_Toc39748581)

# 1° Partie - Description du marche

## 1.1/ Situation

### 1.1.1/ Adresse

Le terrain est situé ***[Adresse]***.

Localisation géographique ***[de la parcelle/ du site/ du bâtiment (Description succincte à l’aide de plans schémas éventuellement photos)].***

### 1.1.2/ Caractéristiques urbanistiques

* Références cadastrales : ***[Numéro cadastre]***.
* PRAS : Affectation du sol selon le PRAS - Zone ***[à préciser]***.  
  ***(x) Le terrain est contigu à des zones*** ***[à préciser]***.
* ***(x)*** PPAS : ***[la parcelle/le bâtiment/le site]*** s’inscrit au sein du PPAS ***[à préciser]***.

Les objectifs poursuivis par le PPAS sont les suivants : ***[à préciser]***.

* ***(x) [La parcelle/Le bâtiment/Le site]*** n’est pas reprise dans un PPAS.
* ***(x) [La parcelle/Le bâtiment/Le site]*** s’inscrit dans l’emprise du contrat de quartier / PAD / site archéologique / ZRU… ***[à préciser]***.
* ***(x)*** implantation dans un site classé, fait l’objet d’un classement ou d’une inscription sur une liste de sauvegarde. ***[à préciser]***.
* ***(x)*** Permis de lotir : La parcelle est reprise dans un permis de lotir ***[à préciser]***.
* ***(x)*** Il n’y a pas de permis de lotir sur le terrain.
* ***(x)*** ***[Eventuelles autres particularités urbanistiques]***.

### 1.1.3/ Caractéristiques environnementales

* ***(x)*** ***[Niveau de confort et/ou performance énergétique du bâtiments/des logements. A décrire via une note, des chiffres, série de certificats, calculs, signature énergétique.]***
* ***(x)*** ***[Présence d’amiante ou pas dans le bâtiment, les zones ou composants concernés, s’ils sont dans les limites de l’objet du marché ou pas. Si oui, les lister.]***
* ***(x)*** ***[Le coefficient biotope le cas échéant. La description des espaces verts à proximité immédiate ou pas du bâtiment/du site,… ]***
* ***(x)*** Inondation : le terrain est repris en aléa ***[X]*** à la carte des inondations de Bruxelles Environnement.
* ***(x)*** Bruit : Le terrain est repris en zone ***[X]***.
* ***(x)*** Arbres remarquables : ***[à préciser]***.
* ***(x)*** Etat du sol : Le terrain est repris en catégorie ***[X]*** à l'inventaire des sols pollués de Bruxelles Environnement. ***(Expliquer ce que cela implique.)***
* ***(x)*** ***[Eventuelles autres particularités environnementales]***.

### 1.1.4/ Description du site

* Le site est la propriété de ***[propriétaire du site] (a priori la SISP mais les abords peuvent être la propriétés de la commune)***.
* ***[Description du contexte*** : d***escription succincte du contexte spécifique du projet à l’aide d’illustrations, de schémas, renvoie vers site comme Brugis, Urban, Monuments,… . Ex : dense, urbain, intérieur d’îlot, bâti existant, site historique, typologie de bâtiment, type de toiture, rapport au mitoyen, volume potentiel (en fonction du RRU/PPAS pour une extension) …]***
* ***[Description du site/ des bâtiments et des alentours directs*** ***[ex : Description à l’aide d’illustrations, de schémas, renvoie vers site comme Brugis, Urban, Monuments,… description du dénivelé du site, des gabarits et affectations des constructions environnantes au site, des projets en cours ou à venir s’ils sont connus, typologie de bâtiment, type de toiture, rapport au mitoyen, volume potentiel (en fonction du RRU/PPAS pour une extension) …]***

### 1.1.5/ Description du/des bâtiments (diagnostic) :

***La description / diagnostic du projet s’apparente à une phase critique sous forme de balayage des informations essentielles à la compréhension du site. Il s’agit de l’analyse de l’état existant du bien formalisée à un instant « T » et détaillée au niveau contextuel, urbanistique et technique.***

* ***[Décrire le(s) bâtiment(s) existant(s).***

***Ex :***

* + ***Description général du/des bâtiment(s) (à l’aide d’illustrations, de schémas, de l’état, ..);***
  + ***Nombre de niveaux, nombre de logements, nombre d’occupants potentiels dans le bâtiment et par logement ;***
  + ***Description des distributions intérieures, circulations verticales/horizontales ;***
  + ***Surface de la parcelle, surfaces brutes, habitables et logements ;***
  + ***Date de construction.***
  + ***Nom de l’architecte ;***
  + ***Type de construction en sous-sol (vide ventilé, caves, parkings, locaux techniques, etc… ) ;***
  + ***Description du principe constructif et porteur du/des bâtiment(s) ;***
  + ***Description de la composition de l’enveloppe (châssis, façade(s), toiture(s), dalle, mur d’héberge,…)***
  + ***Chronologie et nature des interventions, travaux, rénovation sur le(s) bâtiment(s) précédemment réalisées ;***
  + ***Description des éléments constitutifs des installations techniques :***
    - ***Energie : eau / gaz / électricité (impétrants, compteurs) ;***
    - ***Electricité (des communs / logements + conformité) ;***
    - ***Chauffage et ECS (type de production & distribution) ;***
    - ***Ventilation (extraction, pulsion, gaines) ;***
    - ***Equipements sanitaires + cuisine.]***
* ***[Décrire le diagnostic. Ex : description de l’état, des pathologies, des défauts, de la dangerosité, de la non-conformité aux normes/à l’esprit de la SISP, de(s) bâtiment(s) existant(s) … On peut ici compléter, synthétiser, structurer les informations reprises brutes dans les annexes :*** 
  + ***Point d’attention sur les (principales) infractions du bâtiment par rapport aux textes règlementaires en vigueur du point de vue de l’urbanisme (extension, changement de châssis en infraction,…) et de  l’environnement (présence d’amiante, la sécurité incendie ;***
  + ***Nature, état, (obsolescence ?) des principaux composants ;***
  + ***Mauvaise conception / faiblesse du bâtiment d’un point de vue structurelle,…***
  + ***Autres…]***
* ***[Points d’attention /dangers / risques du dossier. Description des difficultés/dangers que la situation existante et le programme impliquent. ex :Rénovation d’une façade le long du voirie où le tram passe, rénovation des balcons/façades en site occupé, Rénovation d’une tour avec une forte prise au vent, rénovation dans un quartier avec des problèmes de violence, … ]***

## 1.2/ Programme (besoins spatio-fonctionnels)

Le projet présente le programme suivant :

***Les descriptifs ci-après ne sont que des suggestions à l’attention des prescripteurs, les libellés ne doivent pas être repris tels quels. L’ambition ici est d’être le plus exhaustif possible.***

* ***(x) [Description du phasage : Préciser si le chantier se fera en une ou plusieurs phases, le nombre de logements par phase, la durée envisagée de chaque phase…] ;***
* ***(x) [Occupation pendant le chantier : Préciser si le chantier se fera en site occupé totalement ou partiellement (si c’est partiellement, expliquer la logique éventuelle), le nombre de logement(s) vide(s), sa/leur situation, la mise à disposition de(s) logement(s) pour une occupation temporaire, si la SISP prévoit un accompagnement des locataires, etc…] ;***
* ***[Rénovation lourde, partielle, légère ou mise en conformité : Préciser s’il s’agit d’une rénovation lourde, partielle, légère ou d’une mise en conformité] ;***
* ***(x) [Extension : Préciser le nombre de m² potentiels et logements espérés (le tableau ci-après doit impérativement être rempli) tel que mise en avant dans l’étude de faisabilité, l’articulation attendue avec l’existant, et en terme de circulation. ]***
* ***(x) [Remembrement : Préciser si l’ambition du projet est de revoir la circulation, la répartition et la conception des logements. Si oui, le tableau ci-après doit impérativement être rempli.]***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***(x) A adapter selon projet*** |  |  |  |
| **Type de logement** |  |  |  | Nombre de logements |
| Studio standard | | |  | 0 |
| Studio adapté PMR | | |  | 0 |
| 1 chambre standard | | |  | 0 |
| 1 chambre adapté PMR | | |  | 0 |
| 2 chambres standard | | |  | 0 |
| 2 chambres adapté PMR | | |  | 0 |
| 3 chambres standard | | |  | 0 |
| 3 chambres adapté PMR | | |  | 0 |
| 4 chambres standard | | |  | 0 |
| 4 chambres adapté PMR | | |  | 0 |
| 5 chambres standard | | |  | 0 |
| 5 chambres adapté PMR | | |  | 0 |
| 6 chambres standard | | |  | 0 |
| 6 chambres adapté PMR | | |  | 0 |
|  |  |  |  |  |
| **Sous-total standard** | | |  | 0 |
| **Sous-total adapté PMR** | | |  | 0 |
|  |  |  |  |  |
| **TOTAL** | | |  | 0 |

***(x)***

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Salle de bain** | | **Salle de douche PMR** | | **WC** | |
|  | Lavabo | Baignoire | Lavabo | Douche | W-C séparé | W-C inclus à la SDD |
| Adapté PMR | Plain-pied | Adapté PMR |
| **1 chambre** | - | - | 1 | 1 | - | 1 |
| **2 chambres** | - | - | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **3 chambres** | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **4 et 5 chambres** | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

***(x)*** Une variation du nombre de logements de maximum ***[X]*** unités vers le haut ou vers le bas et respectant globalement la ventilation par type, sera admissible, tant que les deux obligations suivantes sont respectées : [***A adapter selon projet.]***

Pour rappel, les équipements minimum sont décrits à l’annexe ***[X]***.

* ***(x) [Création de logements innovants ou pas : A préciser avec l’accompagnement de la SLRB impérativement]***
* ***[Intégration / rénovation /création d’un équipement : Préciser si le budget, l’inscription dans un contrat de quartier ou autres permet l’intégration d’un équipement collectif dans le projet. Si oui, préciser le type d’équipement, la source de financement éventuelles, le futur gestionnaire, les surfaces (min/max) [X]*** ***m², si ces surfaces sont fournies CASCO ou non.] Dans le cas de rénovation d’un grand ensemble de plus de 50 logements, il est important d’envisager au minimum la création d’un espace polyvalent.]***
* ***[Rénovation d’enveloppe : Préciser quelle partie de l’enveloppe est rénovée ( façades(1,2,3 ou 4,…), la toiture, les châssis). Le rez de chaussée et/ou les caves sont-ils inclus ? Préciser les besoins d’espaces extérieurs, ainsi quees interactions en le logement et son environnement (surfaces/log ?)... ]***
* ***[Rénovation des espaces communs : Préciser : L’entrée est-elle reconfigurée ? Les circulations sont-elles reconfigurées. Le respect des normes incendie/PMR est-il l’objectif unique ? ]***
* ***[L’aménagement complet ou partiel des abords : Préciser les limites de la rénovation. Préciser si elle empiète sur l’espace public et ou une parcelle voisine (communale). Préciser si cela comprends ou non un 101% ou un équipement sportif. ]***
* ***[Rénovation des logements : Décrire le niveau de finition et d’intervention attendus]***
* ***[Mise en conformité : Décrire les mises en conformité obligatoires et celles qui peuvent être intégrées par effet d’aubaine dans les travaux. ]***
* ***[Autres possibilité ….]***

***(x) [Préciser ce qu’on attend par rapport aux éventuels bâtiments existants : Concernant les bâtiments présents sur la parcelle, le projet pourra proposer la conservation totale ou partielle des ouvrages, leur transformation, leur démolition partielle ou totale, en vue de la réalisation du programme attendu.***

***Le projet prendra en compte à cet égard : la valeur patrimoniale des ouvrages, l’objectif d’inscription du projet dans le contexte du quartier, l’ambition d’inscrire le projet dans une logique d’économie circulaire, les qualités spatiales des bâtiments, les contraintes de charges du programme en relation avec la capacité portante des édifices et des fondations existantes et l’impact budgétaire réaliste de ces décisions, soit le rapport entre les bénéfices urbanistiques, patrimoniaux, architecturaux et/ou environnementaux des choix opérés et leur impact budgétaire.]***

***(x)*** Phasage

***(x)*** La création d’environ ***[X]*** emplacements de parking dont ***[X]*** emplacements réservés aux PMR ;

***(x)*** La création d’environ ***[X]*** emplacements vélo.

## 1.3/ Objectifs (ambitions) poursuivis par le maître de l’ouvrage

### 1.3.1/ Objectifs globaux du projet

***(Définir les objectifs et les volontés particulières du projet. Mettre l’accent sur les enjeux propres au projet, l’objectif principal).***

***Les objectifs décrit ci-après sont complétés par l’annexe 4. Dispositions techniques et fonctionnelles.***

***Liste non limitative :***

* ***[Image / identité du projet :***  ***Préciser l’ambition du projet. Par exemple : la mise en valeur du patrimoine existant, une conception contemporaine, la proposition d’une nouvelle identité (positive/forte/ discrète) à un bâtiment/ site,... ]***
* ***[Lisibilité du projet : Préciser l’ambition en terme de lisibilité du projet, de bonne combinaison des espaces entre eux, de clarté du cheminement, de la lisibilité des du statut des espaces pour les différents usagers... ]***
* ***[L’appropriation des lieux : Préciser l’ambition en terme d’usage des lieux abords et/ou locaux. La facilité d’appropriation de ceux-ci et la réponse aux besoins des usagers ]***
* ***[Permettre une cohabitation apaisée : La conception architecturale ne garantit pas « une bonne ambiance dans un bâtiment » et donc il faut ici préciser les ambitions en terme de besoin d’intimité, de qualité acoustique, la création d’espaces permettant le développement de relations humaines et sociales de qualité, participant au bien-être des utilisateurs.***
* ***[Qualité des logements : Offrir des logements fonctionnels, confortables, facile d’usage et d’entretien, Assumer/assurer l’adéquation entre les espaces conçus et leur destination (à savoir des logements sociaux destinés à la location), la prise en compte de la durée de vie, de la facilité d’entretien et de la simplicité d’utilisation, …  ]***
* ***[Des logements à destination d’une population fragilisée : Limitation des coûts d’exploitations pour les utilisateur et pour les gestionnaires tout en assurant le confort thermique des utilisateurs toute l’année , …  ]***

***(x)***  ***Exemple pour projet emblématique***

L’objectif principal poursuivi est de réussir l’amorce du renouveau du quartier à travers le projet. Particulièrement, il est essentiel d’assurer la traduction de ces intentions en une architecture pertinente à la vue du programme, adaptée aux fonctions qu’elle accueille et signifiante pour ce site en entrée de ville. Il s’agit finalement d’obtenir un ensemble harmonieux dans la cohabitation des différentes affectations.

***(x)***  ***Exemple pour projet de rénovation / avec éléments présentant valeur patrimoniale***

L’objectif principal poursuivi est de réussir la reconversion du site tout en maintenant son identité. Il est essentiel qu’une attention particulière soit apportée au maintien, à la réhabilitation et l’adaptation ***[Préciser les éléments à garder, présentant une valeur patrimoniale]***, à la qualité du raccord de ce patrimoine existant aux éléments projetés. Une réflexion sur l’articulation des nouvelles constructions aux éléments conservés est attendue. Le maître de l’ouvrage sera sensible à l’approche du projet envers le patrimoine existant et à l’impact des choix opérés, à la pertinence des propositions architecturales en accord avec le site en associant respect du patrimoine, à la qualité des espaces et à leur fonctionnalité.

***(x) !! A ne choisir qu’en concertation avec la SLRB !! Exemple pour les logements communautaires (à adapter selon type de logements)***

Ce projet s’inscrit dans le cadre de la construction de logements innovants, l’objectif principal est donc de proposer aux futurs locataires un mode d’habiter créatif, permettant une vie communautaire pour des personnes âgées. Il s’agit donc de trouver le bon équilibre entre l’autonomie, l’intimité, le confort de logements individuels et la mise en commun d’un certain nombre d’espaces, partagés par l’ensemble (ou une partie) des habitants.

***(x)***  ***!! A ne choisir qu’en concertation avec la SLRB !! Exemple lorsque qu’un équipement collectif est présent***

***[Préciser l’équipement collectif]*** prévu sur la parcelle est vu comme le lien programmatique possible entre les habitants des logements et la collectivité plus large du quartier, de même qu’entre les générations les plus âgées et les plus jeunes.

### 1.3.2/ Objectifs de durabilité suivant 9 thématiques

Le maître de l’ouvrage sera particulièrement attentif à la durabilité du projet. Tout au long du développement du projet, il sera demandé aux auteurs de projets de réfléchir à des propositions permettant une plus grande durabilité. En s’inspirant du Référentiel Quartier Durable de Bruxelles Environnement, le maître de l’ouvrage a défini 9 thématiques auxquelles doit répondre le projet.

Il est demandé au soumissionnaire de développer un projet répondant à ces 9 thématiques. Toutefois, le maître de l’ouvrage a défini une échelle d’importance en fonction des particularités du projet afin que les soumissionnaires comprennent bien les ambitions prioritaires du projet et les points sur lesquels le maître de l’ouvrage sera plus particulièrement attentifs.

(+++ : Thématique très importante / ++ : Thématique importante / + : Thématique secondaire)

***(Tableau à adapter en fonction du projet)***

|  |  |
| --- | --- |
| Thématique 1 :  **Gestion de projet et participation** | ***[so\* / + / ++ / +++]*** |
| Thématique 2 :  **Environnement humain** | ***[so\* / + / ++ / +++]*** |
| Thématique 3 :  **Développement spatial** | ***[so\* / + / ++ / +++]*** |
| Thématique 4 :  **Environnement physique** | ***[so\* / + / ++ / +++]*** |
| Thématique 5 :  **Développement de la nature** | ***[so\* / + / ++ / +++]*** |
| Thématique 6 :  **Cycle de l’eau** | ***[so\* / + / ++ / +++]*** |
| Thématique 7 :  **Ressources** | ***[so\* / + / ++ / +++]*** |
| Thématique 8 :  **Energie** | ***[so\* / + / ++ / +++]*** |
| Thématique 9:  **Mobilité** | ***[so\* / + / ++ / +++]*** |

**\* « so » signifie « sans objet »**

***(Chaque thématique peut être adaptée en fonction du projet.)***

### *(x)Thématique 1 : Gestion de projet et participation*

Le processus doit également permettre de concevoir un projet qui réponde au mieux aux besoins des usagers et favorise une appropriation de l’espace sur le long terme.

***(x) !! A ne choisir qu’en concertation avec la SLRB !! Pour habitat innovant : [Nom du projet]*** est un projet de logements communautaires. Il est dès lors particulièrement opportun de prévoir une implication du futur gestionnaire et une participation de l’asbl en charge du projet communautaire, afin que les bâtiments soient adaptés au mieux au projet développé. Le processus doit également permettre de concevoir un projet qui réponde au mieux aux besoins des usagers et favorise une appropriation de l’espace sur le long terme.

La mise en place d’un cadre permettant de maintenir les ambitions de durabilité sur le long terme peut être réalisée via l’élaboration d’un plan de gestion, un guide d’entretien et d’utilisation, des séances d’informations.

***(x) [Si processus participatif connu, le décrire, souligner son importance].***

### *(x) Thématique 2 : Environnement humain*

Il s’agit dans cette thématique de favoriser l’insertion du projet dans son quartier.

***(x)*** Le programme, en choisissant de mêler logements communautaires et équipement ***[Préciser l’équipement collectif],*** est conçu en ce sens.

Le projet devra être ouvert sur son quartier, et favoriser les interactions entre les habitants des logements, les usagers de ***[Préciser l’équipement collectif*** **et *d’éventuelles autres fonctions]*** situés sur la même parcelle, tout en protégeant chaque fonction des nuisances potentielles pouvant en découler.

Au vu du programme, le projet veillera particulièrement à organiser de manière adéquate un vivre ensemble commun, tout en préservant l’intimité et l’autonomie de chacun. Le projet favorisera le vivre-ensemble et la mise en relation des occupants.

***(x)*** Dans le cadre de l’élaboration de logements communautaires, une certaine liberté de proposition est laissée à l’appréciation des auteurs de projet quant aux fonctions abritées dans la (les) partie(s) commune(s). Concernant celles-ci, les auteurs de projet prendront en compte la nécessité d’appropriation par les habitants de ces espaces, et la nécessité d’une flexibilité dans les affectations.

### *(x) Thématique 3 : Développement spatial*

Une attention particulière sera portée à la lisibilité de la structure urbaine, à l’articulation entre le bâti et le non-bâti, ***(x) aux fonctions d’accueil du public implantées au rez-de-chaussée permettant d’activer l’espace public,*** à la lecture des accès vers les bâtiments ***(x) en intérieur d’îlot et de la traversée de l’îlot pour les habitants et usagers des fonctions qui y sont abritées***.

Une réflexion sur l’implantation, la typologie, les gabarits et l’articulation des édifices aux bâtiments et espaces publics contigus devra être apportée. Il s’agit de donner à l’ensemble du projet un caractère architectural approprié, tirant judicieusement parti de son environnement pour s’intégrer harmonieusement dans le quartier et à plus grande échelle. Concernant les abords, la conception de ceux-ci, en cohérence avec le projet global, devra favoriser la qualité de vie et les rencontres.

Le projet s’appréciera par la qualité des espaces intérieurs et extérieurs. Une attention particulière sera accordée aux volumes, à la lumière et à l’ambiance créée à l’intérieur de ces espaces.

Par ailleurs, il sera nécessaire de veiller à la facilité d’accès aussi bien par les occupants que par les services nécessaires au bon fonctionnement ou à la sécurité de l’édifice. Un élément à tenir également en compte dans la conception du projet se situe dans la facilité d’entretien et d’utilisation du bâtiment et de ses abords.

Les logements prévus doivent répondre aux normes de confort actuel et du Code du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale tout en étant agréables à vivre.

### *(x) Thématique 4 : Environnement physique*

Une prise en considération des paramètres de l’environnement physique, dès les premières étapes de conception, doit permettre de développer le projet de manière durable avec un meilleur niveau de confort et de qualité de vie.

Ces impacts portent à la fois sur les microclimats locaux (îlots de chaleur, vent, lumière naturelle…) et sur la santé (qualité de l’air, risques technologiques…). Une attention particulière sera apportée à la qualité des aménagements intérieurs et à la recherche de la lumière naturelle au cœur des logements et des équipements collectifs.

Le projet visera une utilisation parcimonieuse et efficace du sol, une optimisation de la gestion des sols pollués, le confort thermique du projet, la qualité et la limitation des mouvements de l’air, le confort acoustique, olfactif et visuel, ainsi qu’un impact limité du chantier pour l’environnement.

### *(x) Thématique 5 : Développement de la nature*

Le développement de la nature est à intégrer absolument dans le projet pour ses dimensions territoriale, structurante, performante, évolutive, sociale et sanitaire, qualités intrinsèques de la nature.

Le projet vise à favoriser une vraie présence de la nature via une offre suffisante et de qualité des espaces verts. Si le projet ne prévoit pas à proprement parler l’aménagement d’un espace vert, le traitement des abords, des zones de recul, des zones de cours et jardins et des toitures participent à la stratégie écologique et paysagère du projet. Les espaces ainsi végétalisés favorisent le développement de la biodiversité. L’accessibilité et la gestion des espaces verts font également partie de cette stratégie.

Le manque d'espace à Bruxelles impose une utilisation durable et groupée de ceux-ci. C'est pourquoi les éléments naturels sont de plus en plus souvent multifonctionnels. Il s'agit d'un mélange de loisirs, de nature, d'espace de jeu, de sport, de réseau de mobilité douce, de régulation du climat, etc.

### *(x) Thématique 6 : Cycle de l’eau*

Le projet devra élaborer une stratégie hydraulique qui intègre l’eau tant comme ressource que comme risque.

Le projet devra envisager des solutions minimisant les eaux rejetées à l’égout, en favorisant le retraitement, le stockage, la réutilisation et l’infiltration des eaux sur la parcelle. Une solution d’infiltration pour la totalité des eaux pluviales sur la parcelle devra être envisagée. L’objectif est de tendre vers le "zéro rejet d’eau claire à l’égout".

### *(x) Thématique 7 : Ressources*

Le projet veillera à intégrer le principe de hiérarchie constructive, c’est-à-dire la vision selon laquelle un bâtiment est fait de couches (structure, enveloppes, systèmes, aménagements intérieurs) aux durées de vie différentes, et l’intégration de cette donnée dans le choix des systèmes constructifs, des matériaux et de leur assemblage. Cette notion englobe donc les réflexions portant par exemple sur la flexibilité structurelle, la position des gaines techniques, l’utilisation de matériaux de finitions standardisés, la question de la démontabilité des matériaux, etc.

Il s’agit d’élaborer des propositions concrètes en matière d’économie circulaire, et spécifiquement dans la gestion des ressources, centrée sur un changement d’optique qui vise d’abord la réduction des déchets à la source, leur réutilisation et leur recyclage en lieu et place de l’ancienne approche, basée uniquement sur leur traitement et élimination. Les « déchets » sont ainsi de plus en plus souvent considérés comme des ressources potentielles.

En outre, de plus en plus d’attention est portée aux matériaux primaires : leur production ayant un impact sur l’environnement et leur utilisation un impact sur la santé, leur qualité devient un critère de choix. Ce choix prenant toujours en compte le coût, la qualité entre néanmoins de plus en plus dans la balance.

Outre les performances esthétiques, techniques et économiques traditionnellement requises, le choix des matériaux et la gestion des déchets dans le cadre du présent projet doivent donc également prendre en compte les facteurs suivants :

* La valorisation des matériaux existants, notamment ceux identifiés dans le diagnostic.
* L’évolutivité et la réversibilité des aménagements
* Le projet favorise le réemploi ou le recyclage des matériaux ou bâtiments présents sur le site.

Le recours aux ressources non renouvelables nécessaires à la fabrication des matériaux et éléments mis en œuvre est limité.

* Le choix et la spécification des matériaux et éléments neufs auxquels la construction fait appel vise le plus petit impact environnemental.
* Les matériaux sont utilisés efficacement, de manière à générer des lieux pouvant être adaptés aux besoins évolutifs des utilisateurs en minimisant les démolitions.
* La prévention, le tri et le traitement des déchets ménagers sont pris en compte.

### *(x) Thématique 8 : Energie*

Face aux grands défis en matière de climat et d’énergie, il est attendu du projet :

* Que l’environnement naturel et urbanistique, le contexte socio-économique et de mobilité soient pris en considération dans la recherche d’un projet bioclimatique optimal.
* Qu’il cherche à réduire la demande d’énergie.
* Que la demande d’énergie résiduelle soit couverte par des sources d’énergies renouvelables.
* Qu’au cas où cela ne suffit pas, les sources non-renouvelables soient utilisées efficacement et proprement.

Plus spécifiquement, les systèmes techniques sont mis en œuvre (chauffage, ventilation, électricité, …) afin de respecter la réglementation PEB en vigueur ainsi que le coefficient d’étanchéité à l’air de 0,6 renouvellements/heure. Au-delà de la réglementation PEB, l’auteur de projet sera amené à présenter un projet ambitieux du point de vue de la performance énergétique et de l’approche écologique du projet, tout en maîtrisant le budget à consacrer à ces postes.

Les offres proposant des systèmes de chauffage et de production d’eau chaude sanitaire ne nécessitant pas le recours à des énergies fossiles seront valorisées dans le critère technique et durabilité. Des solutions alternatives à l’utilisation d’énergies fossiles devront dans tous les cas être explorées au cours du développement du projet.

### *(x) Thématique 9 : Mobilité*

Le projet veillera à favoriser sa bonne insertion dans les réseaux existants, projetés et proposés (voitures, stationnement, piétons, vélos, transports en commun) tout en assurant la continuité des maillages urbains et en limitant son impact sur la mobilité alentour.

Le projet se doit d’intégrer les places de parkings nécessaires au projet, conformément aux demandes reprises plus haut, tout en favorisant leur reconversion future éventuelle.

Le projet prévoira en outre des places de parking vélo bien implantées en nombre suffisant.

### 1.3.3 Objectifs régionaux :

**(A adapter moyennant une demande de dérogation à la SLRB)**

**Les prescriptions suivantes sont des objectifs régionaux. Ils ne sont pas forcément compatibles avec l’objet du marché ou le projet retenu. Ces objectifs sont à prendre comme des lignes directrices, des obligations de moyens**

### *(x) Objectif 1 : Quant à la taille des logements*

Les surfaces minimum à respecter pour les pièces principales du logement sont celles décrites aux prescriptions des règlements d’urbanisme en vigueur;

Les surfaces logement maximum de référence sont les suivantes ([[1]](#footnote-1)) :

|  |  |
| --- | --- |
| **TYPE DE LOGEMENT \*** | |
| **Appartements ou maisons unifamiliales sans étage** | |
| Studios | 44m² |
| 1/1 ou 1/ 2 | 62m² |
| 2/3 | 76m² |
| 2/4 | 86m² |
| 3/ 4 | 92m² |
| 3/5 | 104m² |
| 3/6 | 116m² |
| 4/5 | 110m² |
| 4/6 | 122m² |
| **Maisons unifamiliales avec étage(s)** | |
| 3/ 4 | 98m² |
| 3/5 | 111m² |
| 3/6 | 120m² |
| 4/5 | 120m² |
| 4/6 | 128m² |
| 4/7 | 136m² |
| 4/8 | 144m² |
| 5/7 | 144m² |
| 5/8 | 152m² |
| 5/9 | 160m² |
| 5/10 | 168m² |
| 6/9 | 168m² |
| 6/10 | 176m² |

### *(x) Objectif 2 : Quant au respect du budget*

Les soumissionnaires doivent, tout en tenant compte de la situation existante, intégrer les objectifs dans le cadre du budget disponible. Le soumissionnaire ne peut dépasser de plus de 10% le montant du budget des travaux sans justification fondée de l’impossibilité de respecter l’ensemble du programme défini pour le budget déterminé, sous peine du rejet de son offre.

Outre le respect du budget disponible, les soumissionnaires tiendront compte du fait qu’un prix maximum par logement doit être respecté.

***(x)*** Pour les projets de démolition/reconstruction, les extensions, les remembrements, les rénovations lourdes :

Le prix maximum est obtenu en multipliant la surface «  logement » du logement projeté par**[Prix/m² validé par la SLRB ou par défaut 1.530,00]€/m²]**de surface logement (coûts des caves, greniers, abords et autres compris.

**Si la surface du logement est supérieure à la surface maximum de référence pour le type de logement concerné, le prix maximum par logement sera établi en multipliant la surface de référence par [Prix/m² validé par la SLRB ou par défaut 1.530,00 €].**

### *(x) Objectif 3 : Quant aux types de logements*

Un minimum de 30% de logements 3 chambres et plus.

### *(x) Objectif 4 : Quant à l’accueil des personnes à mobilité réduite*

Un minimum de 5% de logements adaptés et de 20% de logements adaptables.

Pour la conception et la définition de logements adaptés et accessibles voir : « Le cahier des prescriptions techniques pour l’accessibilité et l’adaptation des logements sociaux pour personnes handicapées ou à mobilité réduite à l’usage de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et des Sociétés Immobilières de Service Public. (éd.09/1997 - voyez le site web de la SLRB) ;

### *(x) Objectif 5 : Quant aux performances énergétiques du (des) bâtiment(s) :*

Le premier objectif est la limitation des besoins de chaleur, le second consiste à réduire les consommations connexes (auxiliaires, éclairage, électricité domestique). En matière de performance énergétique, il est demandé, au minimum, le respect des exigences légales en vigueur ;

A minima pour les projets touchant à l’enveloppe et dispensés de permis d’urbanisme, il est attendu le respect des valeurs U/R minimales applicables aux parois rénovées et le respect des exigences propres à la ventilation, telles que définies par la législation PEB en vigueur pour les travaux soumis à permis d’urbanisme.

# 2° Partie – Choix des candidats invités à remettre offre

## 2.0/ Critères de sélection (III.1.1 Habilité à exercer l’activité professionnelle, y compris exigences relatives à l’inscription au registre du commerce ou de la profession)

***Veuillez choisir une des propositions suivantes.***

***(Soit)***

***(x)Pour un marché non soumis à publicité européenne (totalité des services : honoraires, répétitions envisagées, options,… inférieurs à 214.000 euros)***

Les candidats ne peuvent se trouver dans un des motifs d’exclusion visés aux articles 67 à 69 de la loi du 17 juin 2016.

En déposant leur candidature, ils s’engagent à fournir, sur simple demande du pouvoir adjudicateur, dans un délai de 10 jours, les documents ci-dessous (ces documents seront demandés dans le cas où le candidat entre en considération pour la remise des offres et s’ils ne sont pas directement accessibles au pouvoir adjudicateur) :

- Attestation justifiant que le candidat satisfait à ses obligations de paiement de cotisations de sécurité sociale (ONSS);

- Attestation justifiant que le candidat satisfait à ses obligations de paiement des dettes fiscales ;

- Extrait du casier judiciaire ou document équivalent délivré par une autorité judiciaire ou administrative compétente du pays concerné.

***(Soit)***

***(x)Pour un marché soumis à publicité européenne (totalité des services : honoraires, répétitions envisagées, options,… supérieurs à 214.000 euros)***

Les candidats ne peuvent se trouver dans un des motifs d’exclusion visés aux articles 67 à 69 de la loi du 17 juin 2016.

Ils complèteront le DUME (Document Unique de Marchés Européens) et s’engagent à fournir, sur simple demande du pouvoir adjudicateur, dans un délai de 10 jours, les documents ci-dessous (ces documents seront demandés dans le cas où le soumissionnaire entre en considération pour remettre offre et s’ils ne sont pas directement accessibles au pouvoir adjudicateur) :

- Attestation justifiant que le soumissionnaire satisfait à ses obligations de paiement de cotisations de sécurité sociale (ONSS);

- Attestation justifiant que le candidat satisfait à ses obligations de paiement des dettes fiscales ;

- Extrait du casier judiciaire ou document équivalent délivré par une autorité judiciaire ou administrative compétente du pays concerné.

- Les statuts et actes de société désignant tous les membres ayant un pouvoir de décision au sein de l’entreprise

- Les extraits de casier judiciaire ou document équivalent délivré par une autorité judiciaire ou administrative compétente du pays concerné de chaque personne physique ayant un pouvoir de décision désignés par les statuts et actes de sociétés devront être communiqués.

## 2.1/ Critères de sélection (III.1.3 Capacité technique et professionnelle) de la publication

***Seront sélectionnés les candidats qui auront transmis le dossier de candidature complet, respectant le nombre maximale de page et les exigences minimales décrites sur base des documents 1 à 3a.***

## 2.2/ Limitation du nombre de candidats (II.2.9 Information sur la limite du nombre de candidat invités à participer)

Pour rappel, conformément à la section II.2.9) Informations sur les limites concernant le nombre de candidats invités à participer de l’avis de marché, la qualité des candidatures sera évaluée par un jury sur base des doc 3a et/ou 3b et 4.

Cet évaluation ne sera cependant effectué que dans la cas où le nombre de candidatures reçues est supérieure à cinq.

Les critères mobilisés pour limiter le nombre de candidats retenus seront les suivants :

**Critère n°1 -** *La motivation du candidat par rapport à l’objet du marché : évaluée sur base d’une note (doc 4) expliquant ses motivations à présenter sa candidature et faisant valoir comment il entend mettre en œuvre son savoir-faire (et celui de son(ses) éventuel(s) sous-traitant(s)), compte tenu de l’objet du marché, du contexte existant, des contraintes et enjeux qu’il y perçoit.*

**Critère n°2 -** *L’adéquation du profil du candidat par rapport à l’objet du marché : évaluée sur base d’une note (doc 4 et doc 2b) de présentation du candidat (et de son(ses) éventuel(s) sous-traitant(s)), de la (ou des) liste(s) des principales missions des 5 dernières années\* ainsi que des éventuels prix ou publications.*

**Critère n°3 -** *La pertinence et la qualité des références choisies (doc 3a et/ou doc 3b) par le candidat par rapport à l’objet du marché : évaluée sur base d’une présentation détaillée de chaque référence (textes et visuels). Les références (construites ou non) présentées dateront des 5 dernières années.*

*Une commission technique analyse l’expérience et le savoir-faire de l’équipe pluridisciplinaire ainsi que la qualité et la pertinence des références et notes qui constituent le critère subsidiaire et propose ses conclusions au pouvoir adjudicateur qui, sur cette base, prend la décision de sélection des candidats.*

*La commission technique est constituée de :*

* ***[x]*** *représentants du pouvoir adjudicateur*
* ***(x)*** *1 représentant de la SLRB*
* ***(x)****1 représentant du Maître Architecte désigné par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale*

La composition de la commission technique est donnée pour information.

*La commission technique se réserve le droit de faire appel à divers spécialistes afin de lui apporter un éclairage sur certaines matières spécifiques.*

## 2.3/ Composition de la candidature

Les documents de candidature doivent être lisibles, numérotés et avoir une appellation cohérente

Doc 0 : DUME.

***Veuillez choisir une des propositions suivantes.***

***Soit***

***(x)* Pour un marché soumis à publicité européenne (totalité des services : honoraires, répétitions envisagées, options,… supérieurs à 214.000 euros)**

Le candidat, ou en cas de groupement d’opérateurs économiques, chaque membre, remet et signe son DUME, par l'apposition d'une signature électronique qualifiée sur le rapport de dépôt y afférent. Le groupement a également la possibilité de désigner un mandant afin qu’il signe électroniquement les DUME de tous les membres du groupement. Dans ce cas, le groupement joint à sa candidature la procuration dûment signée par chaque membre du groupement

En signant le DUME, le candidat:

- déclare sur l’honneur être en possession et s’engage à fournir, sur simple demande du pouvoir adjudicateur, dans un délai de 10 jours, les documents ci-dessous (ces documents seront demandés dans le cas où le candidat entre en considération pour la sélection).

***Soit***

***(x) Pour un marché non soumis à publicité européenne (totalité des services : honoraires, répétitions envisagées, options,… inférieurs à 214.000 euros)***

Les candidats ne doivent pas annexer de DUME.

***Pour les marchés dont les soumissionnaires forment un groupement, la SLRB envisage de permettre la sous-traitance des ingénieurs en phase de passation du marché, et d’intégrer ceux-ci au groupement en phase d’exécution du marché.***

***Si vous souhaitez utilisez ce mécanisme, ceci doit être discuté avec la SLRB, qui a en sa possession les dispositions à ajouter pour le permettre.***

Doc 1 : Description des membres de l’équipe pluridisciplinaire.

Ce descriptif sera encodé directement en ligne dans les champs prévus à cet effet. Le candidat ou, en cas de groupement, son mandataire sera identifié et son adresse email sera fournie en tant que coordonnée de contact principale. Il pourra au besoin renseigner une seconde adresse email qui sera utilisée en copie des communications.

Pour chaque membre, les renseignements suivants seront fournis :

* Nom de l’opérateur économique
* Statut (candidat ou tiers)
* Compétence assumée (voir section II.2.4 de l’avis de marché)
* Forme juridique
* Coordonnées de l’opérateur économique (N°TVA & adresse postale)

ATTENTION : conformément à la section III.1.3) relative à la capacité technique et professionnelle, toutes les compétences demandées à cette étape de sélection :

* ***(x)*** Architecture ;
* ***(x)*** ingénierie en stabilité ;
* ***(x)*** ingénierie en technique spéciale ;
* ***(x)*** conseiller PEB ;
* ***(x)*** architecte paysagiste ;
* …

Conformément à la section II.2.4) Description des prestations, les membres dont la capacité est mobilisée pour satisfaire aux conditions de sélection (niveaux spécifiques minimaux exigés) ne peuvent pas être des tiers.

Doc 2a : TITRES.

1.TITRES

1. Copie des titres

***(x)*** **1.1 Pour l’architecte :**

Communication du numéro d'inscription au tableau de l'Ordre des Architectes de la province d'où il émane ou attestation sur l'honneur pour les ressortissants des Etats membres de l’Union européenne ou un autre Etat partie à l'accord concernant l'E.E.E. exerçant la profession d'architecte à l'étranger, de procéder à une déclaration préalable de prestation auprès du conseil national de l'Ordre des Architectes.

***(x)*** **1.2 Pour l’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.

***(x)*** **1.3 Pour l’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.

***(x)*** **1.4 Pour le conseiller PEB :**

Respect de l’Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/06/2008 relatif à l'agrément des conseillers PEB : Une copie de la notification d'agrément pour l'exercice de la mission de conseiller PEB, conformément à l’Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/06/2008 relatif à l'agrément des conseillers PEB, délivré par Bruxelles Environnement.

***(x)*** ***1.5 [Eventuellement pour autre : Description du titre et/ou formation(s) requis]***

Doc 2b : PRESENTATION DE L’EQUIPE (max 2 pages A4 R/V).

Le candidat fait la preuve, au moyen de la note de présentation de l'équipe, qu'il dispose des compétences pour répondre aux exigences de l’objet du marché.

***Il existe une possibilité de laisser la finalisation de la constitution de l’équipe au stade de la remise d’offre. Cela représente un risque juridique, la SISP doit impérativement alors revoir le présent article avec la SLRB.***

Doc 3a : PRESENTATION DES REFERENCES (max 4 pages A4 R/V par réf.).

***(x)*** Le candidat doit faire la preuve de sa capacité à la bonne exécution de la mission par la production de :

a) **Pour l’architecte :** minimum une et maximum trois référence(s) qui, prise(s) globalement, démontre(nt) qu'il a réalisé, endéans les cinq ans de la publication du présent avis (la période de 5 ans est établie au vu des spécifications du marché, de la nature et de la durée des prestations requises et afin de garantir un niveau de concurrence suffisant) , une mission complète d'auteur de projets répondant aux caractéristiques suivantes :

* ***avoir été menée pour le compte d'un ou plusieurs organismes soumis à la législation relative aux marchés publics***
* ***avoir porté sur un projet d'un montant total de travaux HTVA équivalent ou supérieur à […] euros ;***
* ***avoir eu pour objet la construction ou la rénovation complète d'un immeuble affecté au logement et comportant au minimum [...] unités, étant entendu un projet de rénovation touchant à l’ensemble des postes suivants : l’enveloppe, la structure, les techniques (électricité, ventilation et chauffage) et les aménagements intérieurs du (des) bâtiment(s) (finitions, cuisines, salles de bain, etc.) ;***

***Autres (exemples) :***

* ***(x) avoir eu pour objet la conservation ou restauration de composants de bâtiments, sites et ensembles classés ;***
* ***(x) avoir eu pour objet la rénovation d’un immeuble répondant au minimum aux critères de la PEB.***
* ***…….***

L'architecte fera état de sa capacité au travers de maximum trois références pour l'ensemble des critères précités et partant, il ne sera pas tenu compte d'éventuelles références supplémentaires.

***(x)*** **b) Pour l'ingénieur en stabilité :** une référence attestant qu'il a exécuté une mission complète de bureau d'études dans le cadre d'un projet dont le montant HTVA des travaux relatifs à l’étude de stabilité de l’immeuble est équivalent ou supérieur à ***[….]*** euros de travaux réceptionnés endéans les 5 ans de la publication du présent avis(la période de 5 ans est établie au vu des spécifications du marché, de la nature et de la durée des prestations requises et afin de garantir un niveau de concurrence suffisant)

***(x)*** **c) Pour l'ingénieur en techniques spéciales** **:** un maximum de deux références, qui prise(s) globalement, atteste(nt) qu'il a exécuté, endéans les cinq ans de la publication du présent avis (la période de 5 ans est établie au vu des spécifications du marché, de la nature et de la durée des prestations requises et afin de garantir un niveau de concurrence suffisant), une mission complète de bureau d’étude répondant aux caractéristiques suivantes :

* ***avoir porté sur un projet dont le montant HTVA des travaux réceptionnés endéans les 5 ans de la publication du présent avis et relatifs à l’étude des techniques spéciales de l’immeuble est équivalent ou supérieur à [….] euros ;***

***Autres références pour les études d’ingénierie :***

* ***avoir eu pour objet la construction ou la rénovation complète d'un immeuble affecté au logement ou à l'hébergement, présentant une hauteur minimale hors sol de [….] mètres.***
* ……

**La recevabilité des références est soumise à la présentation des informations et/ou documents suivants :**

1/ par référence présentée, une attestation de bonne exécution établie au nom de la personne s’en prévalant, signée par le maître d'ouvrage, délivrée postérieurement à la date de réception provisoire des travaux et mentionnant la date de réception provisoire des travaux qui doit avoir été accordée après le ***[xx/xx/xxxx (Date publication avis – 5 ans***)**]** et avant la date de réception des candidatures,

ainsi que des documents contenant les informations suivantes :

(Attention, il est nécessaire d’établir une correspondance intégrale entre les caractéristiques exigées et les informations à obtenir nécessairement pour vérifier que la condition est remplie )

a) **Pour l'architecte :**

1/ le montant total des travaux HTVA,

2/ la mention du nombre d'unités concernées

3/ la mention de la hauteur hors sol de l'immeuble

4/ tout document démontrant la capacité de l’architecte à rénover un immeuble selon les critères du standard basse-énergie (ou assimilé),

***X/ […]***

si ces données ne figurent pas sur l'attestation

***(x) b) Pour l'ingénieur en stabilité:***

2/ le montant total des travaux HTVA,

si cette donnée ne figure pas sur l'attestation

***(x) c) Pour l'ingénieur en techniques spéciales:***

2/ le montant total des travaux HTVA,

3/ la mention de la hauteur hors sol de l'immeuble

si cette donnée ne figure pas sur l'attestation

Ces documents et informations conditionnent la recevabilité de la candidature. Les candidats doivent communiquer l'ensemble des informations demandées pour pouvoir accéder au marché.

Doc 3b : PRESENTATION DES REFERENCES au choix du candidat (max 2 pages A4 R/V par réf.).

***Veuillez choisir une des propositions suivantes :***

***(Soit)***

***(x)*** Les références reprises dans le Doc 3a serviront à la limitation du nombre de candidats.

***(Soit)***

***(x)*** En plus des références fournies dans le document 3a, le candidat fournira ***[x]***référence(s) de son choix, en lien avec l’objet du marché. Celles-ci seront accompagnées d’un cours texte de 200 mots maximum explicitant les motivations de ce choix et sa pertinence par rapport au marché. Ces documents serviront à la limitation du nombre de candidats selon les critères repris à l’art 2.2.

Doc 4 : Note de motivation (max 2 pages A4 R/V).

Une note dans laquelle le candidat explique ses motivations à présenter sa candidature, en faisant valoir comment il entend mettre en œuvre son savoir-faire (et celui de son(ses) éventuel(s) sous-traitant(s)) compte tenu de l’objet du marché, du contexte existant, des contraintes et enjeux qu’il y perçoit.

# 3° Partie – Choix de l’adjudicataire (documents à remettre à l’offre)

**Après avoir limité le nombre de candidat, le pouvoir adjudicateur attribuera le marché à l’adjudicataire qui sera l’auteur de projet pour l’ensemble du marché tel que décrit au CSC et ses annexes. Cette attribution se fera avec le soutien d’un comité d’avis sur base de l’examen comparatif des esquisses réalisées par chacun des soumissionnaires sur base des critères d’attribution.**

## 3.1/ Critères d’attribution

Les offres seront évaluées sur base des critères d’attribution suivants :

***A adapter éventuellement en fonction du projet (cotation doit toujours rester min.70% pour urbanité + habitabilité+ durabilité). Si ce minimum n’est pas respecté le prescripteur justifiera son choix vis-à-vis de la tutelle.***

### 3.1.1/ *(x)*Urbanité (**[X]** %)

A comprendre en tant que l’ensemble des plus-values que le projet apporte à son environnement (qualités architecturales et paysagères du projet).

Sur base de l’esquisse (et plus particulièrement des documents graphiques et de la note urbanité & habitabilité) remise dans le dossier d’offre, le pouvoir adjudicateur appréciera particulièrement la manière dont le projet proposé s’intègre dans son contexte ***(x) et répond aux enjeux urbains développés dans l’annexe [3]***.

Il s’intéressera notamment à l’approche du projet envers le patrimoine existant et envers les éventuelles pathologies liées à celui-ci ainsi qu’à l’impact des choix opérés (conservation totale ou partielle des ouvrages, transformation, démolition partielle ou totale) sur les qualités du site.

Il veillera également à évaluer la faisabilité juridique et réglementaire du projet, notamment la conformité aux plans et règlements d’urbanisme (PPAS, RRU, RCU…).

***(x) Si PPAS, ex :*** Dans le cadre particulier de ce projet, le pouvoir adjudicateur évaluera la conformité du projet au PPAS ***[Nom du PPAS]***, à ses objectifs et à ses prescriptions.

***(x) Si réaménagement :*** La qualité de la conception et de l’aménagement des surfaces du terrain autres que celles affectées aux logements et/ou aux équipements proprement dits (ex : voiries, chemins d’accès aux logements, parkings, espaces verts, jardins, plaines de jeux, talus, placettes publiques et abords de manière générale…) sera également évaluée dans le cadre de ce critère.

Le pouvoir adjudicateur appréciera également la distribution programmatique ***[selon le programme - ex :*** distribution des logements, articulation entre eux, ***distribution des différentes affectations, articulation entre elles,*** position et adéquation des locaux communs…), ***lisibilité des parcours, des accès, polyvalences des espaces*** et les aspects structurels (ex : volumétrie) et infrastructurels (ex : mobilité) du projet.***]***

### 3.1.2/ *(x)*Habitabilité (**[X]**%)

A comprendre en tant que l’ensemble des éléments du projet de nature à augmenter la qualité de vie et le confort des habitants (qualités fonctionnelles du projet et qualités relationnelles générées par son architecture - comment un lieu peut être « habité » en matière d’espace mais également de relations sociales, de confort et de bien-être).

La sobriété / efficacité du projet au regard des plus-value apportés au projet.

Sur base de l’esquisse (et plus particulièrement les documents graphiques et la note urbanité et habitabilité) et du document ‘détail du projet’ remis dans le dossier d’offre, le pouvoir adjudicateur appréciera notamment la qualité spatiale et fonctionnelle des logements ***[typologie des pièces, agencement et taille des pièces ainsi que les relations entre elles, orientation des pièces, présence de terrasses, éclairage naturel, confort de vie…), des locaux communs (hall, escaliers, ascenseurs, local poubelle, local deux-roues...) et des espaces extérieurs]***.  La conception des abords devra favoriser la qualité de vie, les rencontres.

***(x) Si équipement, ex :*** Concernant ***[équipement à préciser]***, l’adéquation du projet aux objectifs du pouvoir adjudicateur sera évaluée ***(bien définir ces objectifs dans l’annexe 3)***. La qualité spatiale et fonctionnelle de l’équipement sera notamment appréciée.

***(x) Si rénovation lourde*** Le pouvoir adjudicateur évaluera aussi le rapport entre les surfaces brutes et les surfaces des logements, tant au sein des logements qu’au sein de l’ensemble du bâtiment. Les pièces de vie seront préférées aux circulations et espaces servants.

La réponse aux exigences contenues dans les dispositions techniques et fonctionnelles, en ce compris l’accessibilité PMR, sera également évaluée.

***(x)*** ***les aspects suivants sont également pris en compte :***

* ***(x) la qualité spatiale et fonctionnelle des logements, (typologie des pièces, agencement et taille des pièces ainsi que les relations entre elles, l’orientation des pièces, présence de terrasses, éclairage naturel et artificiel, confort de vie…)  ;***
* ***(x) la qualité spatiale et fonctionnelle des locaux communs, (hall, escaliers, ascenseurs, local poubelle, local deux-roues...) ;***
* ***(x) le rapport entre les surfaces brutes et les surfaces des logements, tant au sein des logements qu’au sein de l’ensemble du bâtiment. Les pièces de vie seront valorisées de préférence aux circulations et espaces servants ;***
* ***(x) Autres….***

### 3.1.3/ *(x)*Durabilité (**[X]**%)

**Sur base des 9 thématiques du Référentiel Quartiers Durables.**

A comprendre en tant que l’ensemble des éléments transversaux du projet de nature à répondre aux ambitions du pouvoir adjudicateur en matière de durabilité. La durabilité du projet est réellement entendue comme une qualité transversale du projet.

*Description du marché* regroupe en 9 thématiques (sur base des thématiques du Référentiel Quartiers Durables de Bruxelles Environnement[[2]](#footnote-2)) les ambitions portées par le maître de l’ouvrage relatives à la durabilité, soit :gestion de projet et participation, environnement humain, développement spatial, environnement physique, développement de la nature, cycle de l'eau, ressources, énergie, mobilité.

Sur base de l’esquisse (et plus particulièrement la note durabilité) remise dans le dossier d’offre, le pouvoir adjudicateur appréciera l’ensemble des propositions du soumissionnaire par rapport aux grandes thématiques.

Le pouvoir adjudicateur appréciera l’intégration et le niveau d’intégration des principes de durabilité dans le projet, la manière dont les attentions portées à la durabilité sont constitutives du projet d’architecture.

***(x) 3 points sur les 15*** *de ce critère seront attribués - entièrement et uniquement - aux offres proposant des solutions de chauffage et de production d’eau chaude sanitaire se passant d’énergie fossile, à condition que la solution proposée soit jugée efficace.*

### 3.1.4/ *(x)*Technicité (**[X]**%)

A comprendre en tant que l’ensemble des solutions techniques proposées dans le projet en vue de résoudre les contraintes et répondre aux attentes du pouvoir adjudicateur au regard du concept architectural.

Sur base de l’esquisse (et plus particulièrement la note technique) remise dans le dossier d’offre, le pouvoir adjudicateur appréciera notamment ***(x)*** le principe de préfabrication proposé, la qualité et l’adéquation des options constructives, ***(x)*** tenant compte de la préfabrication bois, (systèmes constructifs, principe de stabilité…) et la qualité et l’adéquation des principes généraux des installations de techniques spéciales proposées (chauffage, ventilation…).

La qualité de la stratégie mise en place et des mesures prises en vue de respecter la réglementation PEB en vigueur (conception énergétique) sera également évaluée. Une enveloppe qualitative (compacité et degré d’isolation élevée ainsi qu’une bonne étanchéité à l’air) sera jugée plus favorablement que des techniques complexes qui demandent beaucoup d’entretien.

Le pouvoir adjudicateur appréciera également la qualité des mesures prises en vue de réduire les nuisances acoustiques (conception acoustique) et la qualité des différents matériaux proposés en matière de pérennité, fonctionnalité, facilité d’usage et d’entretien. Il sera tenu compte du caractère « locatif » des logements afin de proposer les matériaux les mieux adaptés et les plus durables dans le temps.

De manière générale, l’intégration conceptuelle et la cohérence mutuelle des réponses techniques, ***(x)*** tenant compte de la préfabrication bois, seront évalués.

### 3.1.5/ *(x)*Budget (**[X]**%)

**Les soumissionnaires doivent obtenir minimum 50% des points pour ce critère, sans quoi leur offre sera automatiquement déclarée irrecevable.**

***Veuillez choisir entre les propositions suivantes.***

***(Soit)***

***(x)*** La maîtrise du budget proposé par rapport au montant des travaux et autres indicateurs fixés par le pouvoir adjudicateur (par exemple le prix/m² ou prix/logement). Sur base de l’annexe ***[5]****,* la crédibilité de l’estimation en regard du concept, des matériaux et des techniques proposés, le degré de détail, de motivation et bien-fondé du calcul de l’estimation, la méthodologie proposée par rapport à la maîtrise budgétaire de l’évolution ultérieure du projet.

***(Soit)***

***(x) En cas de démolition-reconstruction, d’extension, de réhausse ou de rénovation lourde avec remembrement. Une autre méthodologie pratiquée à la direction développement peut être utilisé. L’exemple est disponible à la SLRB.***

### 3.1.6/ *(x)*Méthodologie de mise en œuvre (**[X]**%)

La crédibilité du planning en regard du concept, des matériaux et techniques proposée, la méthodologie proposée par rapport à la maîtrise du planning du projet. (x)L’intégration le cas échéant des contraintes liées aux travaux en site occupés.

## 3.2 Composition de l’esquisse (documents à remettre à l’offre)

L’article 19 de la partie 3 du présent cahier spécial des charges relatif aux droits intellectuels est également d’application pour le contenu de l’offre, autant pour l’offre du soumissionnaire retenu que pour les éléments graphiques des offres des soumissionnaires non retenus. Les éléments pourront être utilisés exclusivement à des fins de communication, exposition, évènement ou encore dans un cadre de débat.

L’offre sera constituée des **éléments** (format non électronique) et **documents** (format électronique) suivants :

### *(x) (Si comité d’avis)* ELEMENT *[1]*: Affiches *(x)A0/A1*

L’offre doit comprendre ***[2]*** affiches A0. ***(Choisir selon l’ampleur du projet)***

* Les affiches doivent reprendre les documents graphiques et informations les plus importants et nécessaires pour la bonne compréhension du projet.
* Les affiches doivent être numérotées, reprendre le nom de l’auteur de projet et l’objet du marché.

Les affiches doivent être roulées et placées dans un tube en carton reprenant le nom de l’auteur de projet et l’objet du marché (elles seront par la suite disposées sur des panneaux rigides par le pouvoir adjudicateur).

### *(x) (Si comité d’avis)* ELEMENT *[2]*: Maquette

L’offre doit comprendre une maquette (***(x)*** échelle libre ***(x)*** échelle imposée : ***[1/XX]***).

La maquette doit reprendre au minimum le périmètre d’intervention suivant : ***[périmètre à préciser.]***

Le nom du soumissionnaire et l’objet du marché doivent être indiqués sur la maquette.

***Aide-mémoire :***

***Se poser la question pour chaque marché. Une maquette est-elle pertinente dans ce cas précis ?***

***Si elle est utile, on la demande (pas de manière facultative).***

***Si pas utile, on peut enlever cet élément.***

### DOC 1 : Formulaire d’offre

L’offre doit comprendre le formulaire d’offre complété repris en annexe ***[1]*** du présent cahier des charges.

### DOC 2 : Représentation valable de la (des) personne(s) morale(s)

Le cas échéant, le(s) représentant(s) de la (des) personne(s) morale(s) qui signe(nt) l’offre (via la plateforme e-tendering sur e-procurement) joint (joignent) à l’offre l’acte authentique ou sous seing privé qui leur accorde ces pouvoirs ou une copie attestant la conformité de leur procuration à l’original. Il(s) peu(ven)t se borner à indiquer les numéros des annexes au Moniteur belge qui a publié leurs pouvoirs.

### DOC 3 : O.N.S.S.

Si depuis le dépôt de sa candidature, la situation du soumissionnaire est modifiée quant à l’occupation de personnel salarié ou si le trimestre de référence du dépôt de l’offre ne correspond pas à celui du dépôt de sa candidature,

* Si le soumissionnaire n’emploie pas de personnel assujetti à la loi du 27 juin 1969 : l’offre doit comprendre une déclaration sur l'honneur signée attestant de ce fait.
* Si le soumissionnaire emploie du personnel assujetti à la loi du 27 juin 1969 : le pouvoir adjudicateur vérifiera via TELEMARC si le soumissionnaire est en règle de cotisations O.N.S.S.
* Si le soumissionnaire emploie du personnel relevant d’un autre Etat membre de l’Union européenne et qui n’est pas visé ci-dessus : l’offre doit comprendre une attestation délivrée par l’autorité compétente certifiant qu’il est en règle avec ses obligations relatives au paiement des cotisations de sécurité sociale selon les dispositions légales du pays où il est établi.

En cas de groupement d’opérateurs économiques, ces documents sont présentés par chaque membre du groupement.

Ces documents sont également présentés pour les éventuels sous-traitants.

### DOC 4 : Esquisse.

***(Aide-mémoire / instructions aux prescripteurs) : Les listes de documents demandés dans ce document doivent :***

***- être suffisamment complet pour permettre au comité d’avis de se forger une opinion sur les qualités du projet et sa capacité à répondre aux critères d’attribution ;***

***- être bien ciblés par rapport au montant du mémoire, aux critères de sélection et d’attribution ;***

***- tenir compte du montant de la prime octroyée ;***

L’offre doit comprendre une esquisse qui répond aux programme et enjeux reprenant au minimum les éléments suivants (éléments permettant au pouvoir adjudicateur de juger de la qualité des offres par rapport aux critères d’attribution) :

##### Documents graphiques

L’esquisse devra exprimer les intentions urbanistiques, architecturales et/ou technique du projet au moyen de documents graphiques, notamment :

* Plan d’implantation (reprenant les abords du site à aménager) **(min. 1/500)**
* ***(x)*** Plans de démolition, le cas échéant **(Min 1/200)**
* Plans (***(x)***meublés au minimum tous les niveaux types), coupes et élévations de la situation projetée **(min. 1/200)**
* ***(x)*** Schéma(s) représentant(s) les principes techniques proposés ***[choisir en fonction de l’objet du marché pour l’électricité, le chauffage, la ventilation,… ]***
* ***[Autres documents …]***

***(x)*** Une position claire étant attendue du soumissionnaire relativement à la conservation ou la démolition de composants, les documents graphiques devront permettre de comprendre précisément les ouvrages conservés, démolis, rénovés ou transformés, au moyen par exemple d’une légende graphique appropriée.

##### Note urbanité & habitabilité

Cette note devra expliquer la motivation et les intentions du soumissionnaire, notamment :

* La philosophie générale du projet ;
* Les idées principales du projet au regard du contexte, du programme et des enjeux ;
* La conception urbanistique et architecturale du projet ;
* La conception spatiale et fonctionnelle des logements, des locaux communs, ***(x) si équipement [équipement à préciser]*** et des aménagements extérieurs ;
* ***(x)*** Les données programmatiques et typologiques (en se basant sur les documents ‘détails du projet’ – voir DOC ***[5]***) ;
* ***(x)*** L’accessibilité aux PMR
* ***(x)*** adaptabilité des logements ;
* ***(x)*** Les aspects juridiques du projet et les éventuelles dérogations aux plans et règlements d’urbanisme en vigueur au moment du dépôt de l’offre (PPAS, RRU, RCU…) ;
* ***(x)*** L’approche du projet envers le patrimoine existant et envers les éventuelles pathologies liées à celui-ci (conservation totale ou partielle des ouvrages, transformation, démolition partielle ou totale). Le parti pris (et ses motivations) quant à l’intégration des bâtiments existants sur le site et la proposition faite pour préserver l’identité du quartier ;
* ***(x)*** Les éventuelles incompatibilité qui doivent être motivées avec les dispositions techniques et fonctionnelles (annexe 4).
* ***[Autres documents …]***

***Note durabilité***

Cette note sera structurée selon les 9 thématiques déclinées à l’annexe ***[3]*** et reprenant les ambitions du maître de l’ouvrage en matière de durabilité. Elle précisera comment la notion de durabilité est intégrée dans le projet, la manière dont les ambitions de durabilité sont constitutives du projet, et ce à l’égard des thématiques proposées.

***(x)*** Elle apportera la garantie de la gestion durable et renouvelable du bois (le bois utilisé devra être labellisé PEFC (programme Européen Forêts Certifiées) et FSC (Forest Stewardship Council)).

***(x)La note comportera un calcul du coefficient biotope du projet ;***

***(x)La note comportera une évaluation TOTEM du projet ;***

***(x) La note comportera une évaluation [nom d’un logiciel ou feuille de calcul] du projet ;***

Cette note peut faire référence succinctement à des points développés plus précisément en d’autres endroits de l’offre.

##### Note technique

La note devra détailler, pour chacun des points (systèmes / équipements / matériaux), leur spécification en matière de durabilité, pérennité, fonctionnalité, facilité d’usage et d’entretien, aussi bien pour le ou les futurs gestionnaires, les opérateurs de maintenance que pour les occupants.

Cette note devra expliquer notamment :

* ***(x)*** Le principe de préfabrication proposé, les certificats ATG s’y rapportant (ou tout autre certificat européen équivalent) et les agréments par rapport au feu.

*A noter :*Par après, l’introduction de certificats ne sera exigée qu’à partir de l’échéance du certificat qui a été introduit lors de la soumission.

* ***(x)*** Les options constructives envisagées (systèmes constructifs, principe de stabilité…) tenant compte de la préfabrication bois ;
* ***(x)*** Les principes généraux des installations de techniques spéciales qui précisent la nature des équipements proposés (chauffage, ventilation…) ;
* ***(x)*** Les principes généraux des interventions sur les installations de techniques spéciales qui précisent la nature des équipements et/ou accessoires ajoutés, plus généralement la stratégie en vue d’atteindre la mise en conformité du bâtiment ;
* ***(x)*** La stratégie et les mesures prises en vue de respecter la réglementation PEB en vigueur (conception énergétique) dans le cadre d’un soucis de simplicité de conception d’utilisation et d’entretien (low tech) ;
* ***(x)*** La stratégie et les mesures prises pour simplifier l’utilisation et l’entretien des installations techniques ;
* ***(x)*** Les mesures prises en vue de réduire les nuisances acoustiques (conception acoustique) ;
* ***(x)*** Les différents matériaux proposés ;
* ***(x) Pour les cas de rénovations partielles de l’enveloppe :*** Une note sur les détails justifiant l’anticipation et l’intégration des interventions futures aux parties d’enveloppe non rénovées dans le cadre du présent projet ;

##### Note mise en oeuvre

* ***(x) Une note intégrant*** le planning et/ou les intentions de mise en œuvre du projet. La description des écueils et dangers que la réalisation du projet risque de générer et les solutions envisagés pour les minimiser. A contrario, les éventuels écueils et dangers que la conception du projet permet d’éviter.

##### Note budgétaire

Cette note devra expliquer notamment :

* Les données budgétaires (en se basant sur le document ‘détail des prix’ – voir DOC ***[5]***) ;
* La méthodologie d’évaluation du coût des travaux et les éléments chiffrés ayant permis d’établir cette estimation et permettant au pouvoir adjudicateur de vérifier le caractère réaliste et la fiabilité de l’estimation ;
* ***(x)*** Les attentions techniques et/ou constructives prévues dans le projet permettant de réaliser des économies (éléments favorisant le rapport qualité/prix du projet, par exemple en proposant des solutions innovantes) ou d’assurer une meilleure maîtrise des coûts ;
* ***(x)*** Les propositions d’économies réalisables non prévues dans le projet qui donneraient des pistes de réflexion au pouvoir adjudicateur pour diminuer le budget. Ces propositions doivent, cependant, rester dans le cadre de l’objet du marché ;
* ***(x)*** La méthodologie proposée et les moyens mis en œuvre pour assurer la maîtrise du budget tout au long du processus d’étude et de réalisation.

*L’ensemble des notes (note urbanité & habitabilité + durabilité + technique + mise en œuvre), images, schémas et illustrations doivent être rassemblés dans un seul document A3. Le texte à proprement parler (si on le rassemblait bout à bout) doit faire l’équivalent d’environ* ***[X]*** *pages A3 (1 page = 1 recto)*

### DOC 5 : Détails Budgétaire

Le dossier d’offre doit comprendre les documents ‘détails du projet’ complétés (voir annexe ***[5]****)* :

* Détail budgétaire (des prix)
* ***(x)***Détail par logement
* ***(x)***Détail par bâtiment et par étage
* ***(x)***Détail du programme
* ***(x)***Détail des surfaces

### *(x) (Si comité d’avis)* DOC 6 : Affiches A0 réduites au format A3

Le dossier d’offre doit comprendre une copie réduite au format A3 des affiches A0 qui constituent également l’offre.

### *(x) (Si comité d’avis)* DOC 7 : Documents de présentation pour le jour du comité d’avis

Le dossier d’offre doit comprendre les documents de présentation que le soumissionnaire compte utiliser pour sa présentation le jour du comité d’avis (voir Art. 34 § 2 du CSC), si le soumissionnaire désire présenter son offre autrement que via le document esquisse ou les affiches A0./A1.

Ce document sera transmis sur un fichier .pdf ou .ppt .

1. *1 Surface brute*

   La surface brute d’un niveau correspond à la surface des planchers calculée hors œuvre, soit aux nus extérieurs des murs extérieurs. Elle prend en compte tous les murs (intérieurs et extérieurs, porteurs ou simples cloisons), les cheminées et les gaines techniques, les trémies des escaliers (privatifs ou communs) et des ascenseurs, ainsi que les coursives extérieures servant à la distribution des logements. Les surfaces des balcons et des terrasses, quel que soit leur usage, sont exclues de la surface brute. La surface brute d’un immeuble correspond à la somme des surfaces brutes de tous ses niveaux, quelles que soient leurs destinations, y compris mezzanines et galeries, combles et sous-sols aménageables ou non.

   * *Surface logement*

   La surface logement se mesure entre les nus intérieurs des murs extérieurs ou de séparation entre logements et/ou parties communes. Pour les pièces mansardées, sous appentis ou toiture, toutes les surfaces sous plafond de moins de 1,50m ne sont pas prises en considération. Elle comprend les surfaces occupées par tous éléments intérieurs au logement (murs et cloisons, corps de cheminée, dégagements, rangements, escaliers privatifs, etc). Les surfaces des balcons et des terrasses sont par définition exclues de la surface logement. Sont aussi à exclure : les surfaces des caves, des greniers, des garages et des annexes non attenantes au logement, les surfaces des cages d’escaliers et d’ascenseurs communes, des dégagements et locaux communs, les gaines techniques.

   * *Surface habitable*

   La surface habitable d’un logement s’obtient en faisant la somme des mesures des surfaces entre nus intérieurs des pièces habitables, c’est-à-dire destinées au séjour prolongé des personnes (salon, salle à manger, cuisine, chambres et salles d’eau). Pour les pièces mansardées, sous appentis ou toiture, toutes les surfaces sous plafond de moins de 1,50m de hauteur ne sont pas prises en considération. La surface des placards intégrés ouvrant sur une pièce habitable, ainsi que la surface des baies et entre-portes situés entre deux pièces habitables sont à prendre en compte. Les surfaces des balcons et des terrasses sont par définition exclues de la surface habitable. Les surfaces des garages, des cages d’escaliers, des dégagements, des rangements, des WC séparés et des placards intégrés ouvrant sur un espace non habitable sont aussi à exclure. [↑](#footnote-ref-1)
2. *Le cadre de référence « Référentiel Quartiers Durables Bruxellois » (RefQ) est le résultat d’une collaboration fructueuse entre différents organismes publics régionaux compétents en aménagement du territoire et développement urbain. Le « Référentiel Quartiers Durables Bruxellois » (RefQ) propose dès lors un lieu de fédération, de discussion et de collaboration entre institutions régionales et partenaires pour s’inspirer mutuellement, pour échanger et accélérer la transition vers des pratiques plus durables de construction et de rénovation des quartiers bruxellois. En parfaite cohérence avec les ambitions régionales en matière de développement territorial (projet de PRDD et autres plans thématiques régionaux), il décline la vision de la ville durable développée par la Région qui veut que tout projet d’urbanisation contribue à la construction d’une ville résiliente et à un cadre de vie de qualité, tout en minimisant, voire en rendant positif, son impact sur l’environnement. Il définit les conditions de qualité minimales adaptées à chaque projet au départ de neuf thèmes : de la vision transversale jusqu’à la gestion de projet et la participation, l’environnement humain, le développement spatial, l’environnement physique, le développement de la nature, le cycle de l’eau, les ressources, l’énergie et la mobilité. L’outil référentiel Quartiers Durables est donc un outil d’orientation et de référence sans valeur réglementaire. Il ne préjuge en rien des avis qui seront émis dans le cadre des futures demandes de permis. »* [↑](#footnote-ref-2)