

## Marché de services

### CAHIER DES CHARGES

Marché de services ayant pour objet la mission complète d'auteur de projet en vue de la rénovation de la maison de maître sise rue Van Hoegaerde 39 dans le but d'y aménager un équipement d'intérêt collectif, la démolition d'un garage sis rue Van Hoegaerde 39 dans le but d'y aménager une cour collective végétalisée ainsi que la rénovation de la maison de jeunes existante sis rue de la Vermicellerie 10 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean dans le cadre de l'opération 1.2 du Contrat de Quartier Durable « Etangs Noirs ».

### PROCÉDURE NÉGOCIÉE DIRECTE AVEC PUBLICATION PRÉALABLE

**référence**

DIDU-VHG0039\_001-CDC23.001

**au pouvoir adjudicateur:**

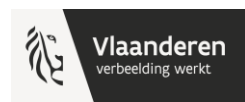
ADMINISTRATION COMMUNALE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Rue du Comte de Flandre, 20 - 1080 BRUXELLES.

Département Infrastructures et Développement Urbain

Tél. : 02/412.36.39 ou 02/600.74.13

Mail : [cobinu@molenbeek.irisnet.be](mailto:cobinu@molenbeek.irisnet.be)



## Table des matières

<b>01.</b>	<b>CADRE DE LA MISSION</b> .....	<b>4</b>
<b>02.</b>	<b>OBJET DU MARCHE</b> .....	<b>4</b>
<b>03.</b>	<b>DESCRIPTION DU CONTEXTE</b> .....	<b>5</b>
<b>03.01.</b>	<b>LE CONTEXTE DE LA PRESENTE MISSION</b> .....	<b>5</b>
<b>03.02.</b>	<b>CONTRAT DE QUARTIER DURABLE « ETANGS NOIRS »</b> .....	<b>5</b>
<b>04.</b>	<b>DESCRIPTION DU PROGRAMME</b> .....	<b>7</b>
<b>04.01.</b>	<b>LE CADRE GENERAL</b> .....	<b>7</b>
<b>04.02.</b>	<b>LA LOCALISATION ET ETAT ACTUEL</b> .....	<b>7</b>
<b>04.03.</b>	<b>DESCRIPTION DETAILLEE DU PROGRAMME</b> .....	<b>9</b>
<b>05.</b>	<b>OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX</b> .....	<b>10</b>
<b>05.01.</b>	<b>LE CADRE GENERAL</b> .....	<b>10</b>
<b>05.02.</b>	<b>ENERGIE - PEB</b> .....	<b>10</b>
05.02.01.	Exigences minimales en matière de performance énergétique .....	11
<b>05.03.</b>	<b>EXIGENCES PARTICULIERES</b> .....	<b>12</b>
<b>05.04.</b>	<b>ECONOMIE CIRCULAIRE ET MATERIAUX DURABLES</b> .....	<b>12</b>
05.04.01.	Circularité .....	12
05.04.02.	La performance environnementale (éco-construction) .....	13
<b>05.05.</b>	<b>BIODIVERSITE</b> .....	<b>14</b>
<b>05.06.</b>	<b>GESTION DE L'EAU</b> .....	<b>14</b>
<b>05.07.</b>	<b>CONFORT ET SANTE</b> .....	<b>14</b>
<b>05.08.</b>	<b>GENRE</b> .....	<b>14</b>
<b>05.09.</b>	<b>PARTICIPATION</b> .....	<b>15</b>
<b>06.</b>	<b>LES TRANCHES DE LA MISSION</b> .....	<b>16</b>
<b>06.01.</b>	<b>TRANCHE FERME : REALISATION DE L'ESQUISSE ET DE L'AVANT PROJET</b> .....	<b>16</b>
06.01.01.	Préliminaires (esquisse) .....	16
06.01.02.	Dossier d'avant-projet .....	16
<b>06.02.</b>	<b>TRANCHE CONDITIONNELLE 1 : REALISATION DU DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS</b> .....	<b>17</b>
<b>06.03.</b>	<b>TRANCHE CONDITIONNELLE 2 : REALISATION DU DOSSIER DE MARCHE DE TRAVAUX</b> .....	<b>18</b>
<b>06.04.</b>	<b>TRANCHE CONDITIONNELLE 3 : ANALYSE DES OFFRES - MARCHE DE TRAVAUX</b> .....	<b>20</b>
<b>06.05.</b>	<b>TRANCHE CONDITIONNELLE 4 : CONTROLE ET SUIVI DU CHANTIER</b> .....	<b>21</b>
06.05.01.	Exécution .....	21
06.05.02.	Suivi financier.....	21
06.05.03.	Réceptions et garanties .....	22
<b>07.</b>	<b>AUTRES PRESTATIONS PREVUES DANS LE CADRE DE LA MISSION</b> .....	<b>22</b>
<b>07.01.</b>	<b>STABILITE</b> .....	<b>22</b>
<b>07.02.</b>	<b>TECHNIQUES SPECIALES</b> .....	<b>23</b>
<b>07.03.</b>	<b>ACOUSTIQUE</b> .....	<b>24</b>
<b>07.04.</b>	<b>COORDINATEUR SECURITE SANTE</b> .....	<b>25</b>
<b>08.</b>	<b>PRESTATIONS HORS MISSION</b> .....	<b>25</b>
<b>09.</b>	<b>DELAIS D'EXECUTION</b> .....	<b>25</b>
<b>10.</b>	<b>PRESENTATION DES PLANS ET DOCUMENTS</b> .....	<b>26</b>
<b>11.</b>	<b>RESPONSABLE DU PROJET</b> .....	<b>27</b>



Administration Communale de MOLENBEEK SAINT-JEAN

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Rue du Comte de Flandre, n°20 / *Graaf van Vlaanderenstraat, n°20*

Bruxelles 1080 / *Brussel*

Marché de services comprenant la mission complète d'auteur de projet en vue  
de la rénovation d'une maison, d'un garage et d'une maison des jeunes

12.	GUIDE PRATIQUE DU BÂTIMENT .....	27
13.	ASSISTANCE AUX DEMANDES DE SUBSIDES.....	29
14.	LISTE DES ANNEXES .....	29
ANNEXE E : RECOMMANDATIONS GENRE .....		30

## CAHIER DES CHARGES CLAUSES TECHNIQUES

### 01. CADRE DE LA MISSION

Le Pouvoir Adjudicateur charge l'adjudicataire d'une mission générale comportant :

- La mission complète d'architecture ;
- La mission de géomètre ;
- La mission d'ingénierie en stabilité ;
- La mission PEB ;
- La mission d'ingénierie en techniques spéciales ;
- La mission d'acoustique ;
- La mission de participation ;
- Le contrôle de l'exécution des travaux.

### 02. OBJET DU MARCHÉ

Le présent marché a pour objet la mission complète d'auteur de projet pour la rénovation d'une maison, d'un garage et d'une maison des jeunes sis rue Van Hoegaerde 39 et rue de la Vermicellerie 10 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean en vue d'y aménager une Maison du Bien-Être (op 1.2 du Contrat de Quartier Durable « Etangs Noirs »).

Le programme prévoit entre autres les fonctions suivantes :

- Maison du Bien-Être : la rénovation de la maison de maître sise rue Van Hoegaerde 39 en vue d'y aménager un équipement d'intérêt collectif pour une surface d'environ 275m<sup>2</sup> ;
- La démolition d'un garage sis rue Van Hoegaerde 39 et l'aménagement d'une cour collective végétalisée pour une surface d'environ 160 m<sup>2</sup> ;
- Maison des Jeunes : la rénovation de la maison des jeunes existante sise rue de la Vermicellerie 10 pour une surface totale de 561 m<sup>2</sup>.

Tous les locaux et les espaces publics entourant le bâtiment doivent être entièrement accessibles aux personnes porteuses d'un handicap (moteur, visuel, auditif, ...).

La mission comprend la conception complète du projet (équipements et cour collective), ainsi que toutes les demandes de permis, le contrôle et le suivi du chantier.

Cet immeuble respectera les critères environnementaux et de performances énergétiques des bâtiments de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le marché consiste en une mission complète constituée de **5 tranches** (voir point 06. pour les détails) :

- Tranche ferme : Réalisation [de l'esquisse et de l'avant-projet](#) ;
- Tranche conditionnelle 1 : Réalisation du dossier de demande de permis ;
- Tranche conditionnelle 2 : Réalisation du dossier de marché de travaux ;
- Tranche conditionnelle 3 : Analyse des offres - marché de travaux ;
- Tranche conditionnelle 4 : Contrôle et suivi du chantier.

### 03. DESCRIPTION DU CONTEXTE

#### 03.01. LE CONTEXTE DE LA PRESENTE MISSION

Le site concerné par le présent marché est repris à l'opération **1.2 - Maison du Bien-Être** du Contrat de Quartier Durable « Etangs Noirs ».

L'opération prévoit la création d'une « Maison du Bien-Être » en lien avec la maison des jeunes existante, qui est gérée par les asbl D'Broej pour VMJ (Vereniging Marokaanse Jongeren) ensemble avec AJM (Association des Jeunes Marocains). Avec la création de cet équipement complémentaire, la Commune et les associations veulent répondre aux besoins spécifiques des enfants et des jeunes du quartier. Ce nouvel équipement a un double objectif : d'une part la santé mentale en assurant notamment un soutien psychologique, et d'autre part la création d'un espace de travail réservé aux filles et jeunes femmes (permanences, suivi individuels ...). Le projet prévoit aussi la création des locaux pour les étudiants afin de lutter contre le décrochage scolaire et soutenir le suivi et l'accompagnement scolaire (primaire, secondaire et supérieur).

L'opération vise également à déminéraliser l'intérieur d'îlot en vue de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur et à créer un espace extérieur de qualité par l'aménagement d'une cour collective végétalisée qui relie les deux bâtiments.

Le présent marché prévoit également la rénovation et un réaménagement cohérent des espaces de la maison des jeunes existante afin de garantir une cohérence et permettre une mutualisation des espaces dans les deux équipements.

#### 03.02. CONTRAT DE QUARTIER DURABLE « ETANGS NOIRS »

##### **Contrats de Quartiers Durables**

*Dans beaucoup de quartiers bruxellois fragilisés, des politiques sont nécessaires pour améliorer la qualité de vie des habitants : logements, espaces publics, équipements, activité économique et un meilleur environnement. Les Contrats de Quartiers Durables sont là pour renforcer les quartiers en apportant des réponses à ces besoins.*

*Le Contrat de Quartier Durable est un plan d'action limité dans le temps et dans l'espace. Il est conclu entre la Région, la Commune et les habitants d'un quartier bruxellois. Il fixe un programme d'interventions à réaliser avec un budget défini.*

##### **Les priorités**

*Dans un esprit de « renforcement » des quartiers, les projets menés dans les Contrats de Quartiers Durables sont principalement structurés pour répondre à des besoins cruciaux en matière de création ou rénovation de logements, réhabilitation d'espaces publics, création d'infrastructures de proximité, amélioration de l'environnement et de la cohésion sociale au sein des quartiers. Ils soutiennent en outre certaines activités économiques ou commerciales.*

##### **La dimension environnementale**

*Par ailleurs, il s'agit d'intégrer à chaque programme des exigences en matière de performance énergétique des bâtiments, mais aussi de développer des projets exemplaires en matière d'économie d'énergie, de gestion de l'eau et de la biodiversité, ainsi qu'en matière de gestion des déchets, etc.*

##### **Un cadre participatif et socio-économique**

*Grâce à un dispositif de participation, les habitants, les associations et les communes sont étroitement associés aux différents projets menés dans chaque programme, d'où l'appellation de « contrat ». Sur le plan socio-économique, de*

*multiples actions sont menées en faveur des jeunes et de l'accès aux personnes moins valides. Ces actions contribuent en outre à développer de nouveaux métiers de l'environnement dans la construction, des entreprises d'insertion, etc.<sup>1</sup>*

L'ensemble de documents composant le programme du Contrat de Quartier Durable « Etangs Noirs » est téléchargeable via ce lien : <https://cloud.urban.brussels/s/5bA2gJZa6y7BzRD?path=%2FEtangs%20Noirs%20-%20Zwarte%20Vijvers>

---

<sup>1</sup> FR : <https://quartiers.brussels/1/page/definition>

NL : <https://wijken.brussels/1/pagina/definitie>

## 04. DESCRIPTION DU PROGRAMME

### 04.01. LE CADRE GENERAL

Comme précisé au point 03.01 le projet concerné par le présent marché est une des opérations qui composent le programme du Contrat de Quartier Durable « Etangs Noirs ».

#### 1.2 – Maison du Bien-Être

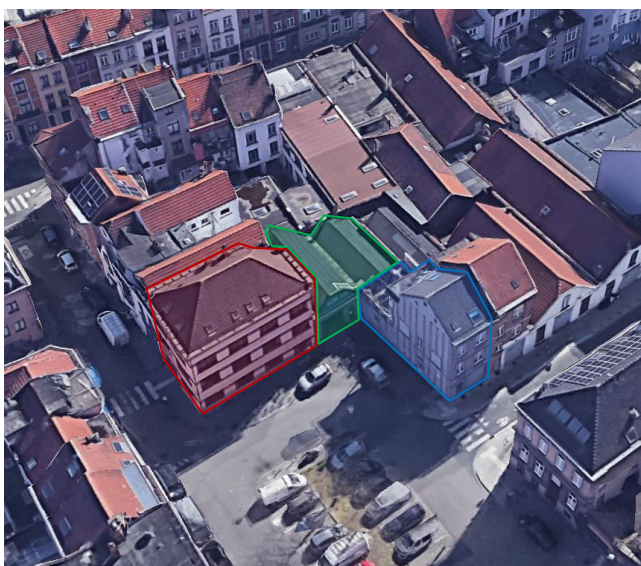


Photo aérienne (source : Google Maps)

#### PROGRAMME

- Maison du Bien-Être : la rénovation de la maison de maître sise rue Van Hoegaerde 39 en vue d'y aménager un équipement d'intérêt collectif pour une surface d'environ 275m<sup>2</sup> (en **bleu** dans la photo aérienne) ;
- La démolition d'un garage sis rue Van Hoegaerde 39 et l'aménagement d'une cour collective végétalisée pour une surface d'environ 160 m<sup>2</sup> (en **vert** dans la photo aérienne) ;
- Maison des Jeunes : la rénovation de la maison des jeunes existante sise rue de la Vermicellerie 10 pour une surface totale de 561 m<sup>2</sup> (en **rouge** dans la photo aérienne).

L'aménagement de la maison de maître sise rue Van Hoegaerde 39 en équipement, ainsi qu'une rénovation et une réorganisation des espaces de l'actuelle maison des jeunes sise rue de la Vermicellerie 10, permettent d'augmenter l'offre en activités destinées à la jeunesse avec une attention particulière qui sera donnée au bien-être et la santé mentale.

Le projet doit prévoir notamment l'aménagement d'un espace d'accueil destiné aux filles et jeunes femmes, des espaces d'ateliers et des salles d'activités, des espaces de consultation psychologique ...

Le programme détaillé est repris au point 04.03 des clauses techniques du présent cahier des charges.



Schéma d'orientation (source : Programme du CQD Etangs Noirs – PTArchitecten)

### 04.02. LA LOCALISATION ET ETAT ACTUEL

Le site est organisé en trois volumes différents :

- Une maison de maître située rue Van Hoegaerde 39, à 1080 Molenbeek-Saint-Jean d'environ 275m<sup>2</sup> de 4 niveaux hors-sol (R+2+T) plus une cave. Le rez-de-chaussée de la maison, ainsi que sa cave, sont actuellement



utilisés comme espace de stockage par le garage. Le bâtiment est en bon état et il a été rénové il y a une dizaine d'années. Des travaux ont été réalisés sur la toiture en 1978-1980 et les châssis en bois à l'arrière datent de 1978-1980 et que les châssis en PVC à l'avant datent de 20-25 ans. Une partie du toit de l'atelier situé directement à l'arrière de la maison est aménagé en terrasse, accessible à partir du premier étage de la maison.

- Un atelier exploité comme garage automobile située rue Van Hoegaerde 39, à 1080 Molenbeek-Saint-Jean d'environ 160m<sup>2</sup> d'un seul niveau hors-sol et un niveau en sous-sol (cave). L'atelier est organisé en un grand espace de travail et un bureau. Le bâtiment est en général en bon état, même si vétuste.
- Une maison des jeunes située rue de la Vermicellerie 10, à 1080 Molenbeek-Saint-Jean de 561m<sup>2</sup> de 4 niveaux hors-sol (R+2+T) plus une cave. Le bâtiment dispose d'une bonne structure, mais l'état général n'est pas optimal. L'organisation des espaces et la répartition des surfaces entre les différentes fonctions pose problème et mérite une réorganisation.

Les sols sont potentiellement pollués et une reconnaissance de l'état du sol est nécessaire.

La rénovation des deux volumes doit permettre le respect des normes PEB en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale.



Adresse :

- Rue Van Hoegaerde 39
- Rue de la Vermicellerie 10

N° de parcelle : B3X2, B3W3

Usage : Maison + garage automobile, équipement d'intérêt public

Propriétaire : Privé, Vlaamse Gemeenschapscommissie

Gabarit :

- Maison : R+2+T + cave
- Garage : rez-de-chaussée
- Maison des jeunes : R+2+T + cave

Taux d'occupation : 100%

Superficie totale du terrain : 405m<sup>2</sup>

PRAS/PPAS : zone mixte

Inventaire état du sol : catégorie 0

Autre information géographique territorial :

- Zone de revitalisation urbaine 2020 (ZRU)
- Zone de verdoiment
- Zone de préemption « Simonis »
- Périmètre CQD « Etangs Noirs »
- Périmètre CRU « Autour de Simonis »



source : Brugis



#### 04.03. DESCRIPTION DETAILLÉE DU PROGRAMME

Le projet consiste en trois interventions :

1. La rénovation de la maison de maître sise rue Van Hoegaerde 39 en vue d'y aménager un équipement d'intérêt collectif ;
2. La démolition d'un garage sis rue Van Hoegaerde 39 et l'aménagement d'une cour collective végétalisée ;
3. La rénovation de la maison des jeunes existante sise rue de la Vermicellerie 10.

L'entièreté du site sera exploitée par les asbl AJM et D'Broej-VMJ pour des activités destinées à la jeunesse. Par conséquent, plusieurs entre les espaces décrits ci-dessous peuvent être mutualisés entre l'actuelle maison des jeunes et le nouvel équipement (Maison du Bien-Être) qui sera installé dans la maison de maître.

L'adjudicataire devra établir en concertation avec l'ensemble des acteurs (Pouvoir Adjudicataire, autorités subsidiaires, occupants avec une attention particulière pour les enfants et les jeunes) les fonctions prioritaires et les fonctions secondaires à intégrer dans le projet selon la surface disponible, ainsi que les espaces qui peuvent être mutualisés en fonctions des horaires et du fonctionnement prévu pour le futur équipement.

Une partie des espaces repris dans la liste ci-dessous existent déjà dans l'actuelle maison des jeunes. Le projet réalisé par l'adjudicataire prévoira une réorganisation de ces espaces de façon à garantir une répartition des surfaces optimale et cohérente entre les deux volumes.

L'adjudicataire doit prévoir dans son projet également le mobilier fixe nécessaire à l'exploitation des différents espaces (casiers pour les vestiaires, meubles de cuisine ...)

Le programme prévoit :

- **4 espaces polyvalents** de dimensions différentes. Les espaces polyvalents doivent pouvoir abriter des activités sportives, des conférences, des réunions, des projections, des événements dédiés à la jeunesse... Un de ces espaces doit être à proximité des entrées du bâtiment afin qu'il puisse être exploité également comme espace d'accueil. Les 4 espaces polyvalents auront un caractère différent et pourront être occupés en même temps pour des activités avec des groupes d'enfants et jeunes différents :
  - **Une salle polyvalente** (max 100 personnes). Cet espace doit pouvoir abriter des activités sportives (dimensions non-règlementaires), des fêtes, ateliers... Une attention particulière sera donnée à la question de l'isolation acoustique afin de réduire les nuisances dans les autres espaces de l'équipement. Cet espace peut être mutualisé avec d'autres fonctions.
  - **Une salle de sport** (30 personnes). Cet espace doit pouvoir abriter des activités sportives (dimensions non-règlementaires), des fêtes, ateliers... Une attention particulière sera donnée à la question de l'isolation acoustique afin de réduire les nuisances dans les autres espaces de l'équipement. Cet espace peut être mutualisé avec d'autres fonctions.
  - **2 espaces jeunes** (env. 30 et 50 personnes). Ces espaces doivent pouvoir abriter des réunions, conférences, ateliers... Ces espaces peuvent être mutualisés avec d'autres fonctions.
- **2 espaces d'atelier** (20 personnes chacun). Ces espaces peuvent être mutualisés avec d'autres fonctions.
- **2 salles d'étude** (30 personnes chacun) pour les étudiants. Ces espaces peuvent être mutualisé avec d'autres fonctions.
- **4 espaces de travail** pour les élèves (5 personnes). Ces espaces peuvent être mutualisés avec d'autres fonctions.
- **2 salles de consultation individuelle** (3 personnes). Une attention particulière sera donnée au caractère paisible de ses espaces, à l'organisation de la circulation dans le bâtiment afin de rejoindre ces espaces, ainsi qu'à la question de l'isolation acoustique afin de garder une confidentialité.
- **Des espaces d'attente** pour les parents et visiteurs.
- **2 bureaux centraux** (un par bâtiment pour 3 personnes chacun). Ces espaces pourront abriter le matériel de bureau nécessaire au fonctionnement de chaque bâtiment (imprimantes, téléphone, archives ...) ainsi que le contrôle d'accès (parlophonie ...).
- **Un bureau pour les coordinateurs** (3 personnes).

- **10 postes de travail** pour le personnel qui pourront être repartis sur les deux volumes.
- **Une salle de réunion** (10 personnes). Cet espace peut être mutualisé avec d'autres fonctions.
- **2 locaux de repos** (un par bâtiment). Ce local doit prévoir l'espace pour un lit d'appoint, matériel pour le premier secours...)
- **Une cuisine équipée** pour des ateliers avec les jeunes. L'adjudicataire doit prévoir dans son marché le placement du mobilier fixe pour la cuisine. Cet espace peut être mutualisé avec d'autres fonctions.
- **Une kitchenette équipée** pour le personnel/ jeunes. L'adjudicataire doit prévoir dans son marché le placement du mobilier fixe pour la cuisine. Cet espace peut être mutualisé avec d'autres fonctions.
- **Des espaces sanitaires** (hommes, femmes, PMR) dans les deux bâtiments.
- **Des vestiaires et des douches** (min. 3 par sexe) en lien avec les espaces dédiés aux activités sportives. Des casiers seront prévus dans les vestiaires.
- **Espaces techniques et de stockage** (buanderie, stockage, chaufferie, nettoyage...). L'adjudicataire devra prévoir un espace de stockage à proximité de la salle de sport pour le matériel sportif.

Pour les espaces extérieurs :

- **Cour collective végétalisée accessible par les deux bâtiments.** Cet espace, en lien (visuel) avec l'espace public, doit pouvoir être utilisé pour des activités extérieures avec les jeunes et les enfants (repas, BBQ, jeux, activités sportives, potagers...). La cour doit également inclure des espaces plus calmes et de détente (espaces de discussion...). L'aménagement de la cour collective doit permettre de maximiser les surfaces perméables et de pleine terre. Une zone de la cour doit être aménagée afin de pouvoir stationner des vélos du personnel et des jeunes. L'adjudicataire devra examiner, en concertation avec l'ensemble des acteurs, la possibilité d'une ouverture sécurisée et contrôlée de la cour collective à certaines heures (tel que repris dans le dossier de base du Contrat de Quartier Durable).
- **Terrasse en toiture** (si compatible avec le projet proposé par l'adjudicataire et sauf remarque contraire des autorités délivrant le permis d'urbanisme). Cet espace pourrait prévoir différentes fonctions (potagers, repas, détente...)

## 05. OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIETAUX

### 05.01. LE CADRE GENERAL

Le programme du Contrat de Quartier Durable « Etangs Noirs » veut répondre de manière transversale à plusieurs thématiques sociétales et environnementales : l'économie circulaire, l'égalité de genre, la mobilité active, la gestion des eaux, l'amélioration de la biodiversité et de la qualité du sol, les performances énergétiques, etc.

La durabilité dans son sens large est donc le fil conducteur qui guide la conception de chaque projet. Les différentes thématiques sont décrites ci-dessous. Les descriptions sont informatives et servent à inspirer la recherche d'un cadre optimal.

Par ailleurs, le projet devra par ailleurs être conçu avec les différents acteurs clés (de chacun de ces domaines).

### 05.02. ENERGIE - PEB

Outre la qualité architecturale, la pertinence du projet quant au respect du programme, le projet tiendra compte d'une minimisation des besoins en énergies primaires non renouvelables pour un cycle annuel normal de fonctionnement du bâtiment. Le projet répondra aux critères de la PEB.

La performance énergétique d'un bâtiment : c'est la quantité d'énergie nécessaire pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation normale d'un bâtiment (par exemple pour le chauffage, la production d'eau chaude, le refroidissement, la ventilation et l'éclairage). La quantité d'énergie nécessaire résulte d'un calcul qui prend en compte différents facteurs qui influencent la demande d'énergie :

- La conception du bâtiment ;
- L'emplacement du bâtiment en rapport avec les paramètres climatiques, l'exposition solaire et l'incidence des structures avoisinantes ;
- L'isolation thermique ;
- Les caractéristiques techniques des installations ;
- L'autoproduction d'énergie ;
- Le climat intérieur ;
- Etc.

La rentabilité de l'effort consenti : le projet sera examiné également sous l'angle de leur coût, de leur surcoût et du gain économique et environnemental envisagé sur une période d'amortissement de 10 ans. Le demandeur devra estimer le surcoût des interventions particulières et calculer le retour sur investissement des installations spécifiques. Le surcoût sera apprécié par comparaison à des installations standards.

Les gains environnementaux (émission CO<sub>2</sub>, choix des matériaux, gestion de l'eau, gains en confort/santé/qualité de vie, ...) seront estimés par les prestataires de services.

L'avis du facilitateur bâtiment durable de Bruxelles Environnement sera demandé pendant le processus de conception. L'adjudicataire devra le consulter au moins à deux reprises pendant la tranche de réalisation de l'avant-projet. Cette consultation doit se faire lors d'une réunion et en présence du Pouvoir Adjudicateur.

Pour plus d'informations à ce sujet :

<https://environnement.brussels/thematiques/batiment/la-gestion-de-mon-batiment/pour-vous-aider/le-facilitateur-batiment-durable>

<https://leefmilieu.brussels/themas/gebouwen-en-energie/gratis-begeleiding/facilitator-duurzame-gebouwen>

### **05.02.01. Exigences minimales en matière de performance énergétique**

Toutes les exigences en matière de performance énergétique en Région de Bruxelles-Capitale devront respecter le CoBrACE (Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie) et les normes PEB (Performance Énergétique du Bâtiment) en vigueur pour la rénovation.

#### **➤ Chauffage**

Les constructions conformes à la PEB assurent un climat intérieur confortable en été comme en hiver sans avoir recours à un système conventionnel de chauffage ou de refroidissement. Les besoins en chauffage ainsi que l'énergie primaire du bâtiment doivent être conformes aux exigences de la PEB (à calculer et attester suivant un certificat PHPP).

#### **➤ Isolation**

Afin de pouvoir se passer de chauffage conventionnel et réduire les consommations, il est important de mettre en place une isolation optimale. Il faut également une continuité parfaite de l'isolation afin d'éviter tout pont thermique surtout aux points de contact entre les parois, les toits, les sols, ...

#### **➤ Vitrages très performants**

Châssis parfaitement isolés (éviter les ponts thermiques) conformes aux exigences de la PEB.

#### **➤ Étanchéité à l'air**

Le principe du bâtiment énergétiquement performant est sa grande étanchéité à l'air, afin d'éviter les déperditions thermiques par les joints ou les fissures. Cette étanchéité est testée au moyen d'un test d'infiltrométrie : le test « Blower Door ».

#### **➤ Ventilation**

Ventilation mécanique avec échangeur de chaleur (système D).

Le bâtiment énergétiquement performant étant très étanche, il est nécessaire pour le confort des occupants d'y installer une ventilation mécanique contrôlée (VMC).

Cette ventilation double flux consiste à mettre en place une pulsion mécanique d'air neuf filtré dans les pièces de vie, et à extraire mécaniquement l'air vicié par les locaux « humides » ou « viciés ». La pulsion se distribue via un réseau de conduites verticales et horizontales dans les faux-plafonds. Les bouches d'amenée d'air sont murales ou au plafond s'il existe un faux-plafond.

Le principe est de réchauffer l'air entrant avec la chaleur récupérée de l'air sortant au moyen d'un échangeur de chaleur et cela sans mélange entre l'air frais et l'air vicié.

En général, pour l'échange de chaleur, c'est un échangeur à plaques (par exemple), qui permet le transfert de chaleur sans mélange entre l'air neuf et l'air vicié. La norme précise que le rendement thermique de l'échangeur doit être > 85%.

Ce point est important dans la maîtrise des consommations cachées. Il faut d'une part dimensionner correctement la puissance des extracteurs et ventilateurs pour ne pas consommer inutilement de l'électricité. De plus en termes de confort acoustique si la vitesse de passage de l'air est trop importante, il risque de faire un bruit désagréable dans les tuyauteries.

Pour diminuer les puissances et limiter le bruit, les tuyauteries doivent également être bien conçues : les plus rectilignes possibles, le moins de coudes, éviter les tuyaux souples, utilisation de tuyaux rigide, choisir le bon diamètre des tuyaux.

### ➤ **Eclairage**

Favoriser l'éclairage naturel, prévoir un éclairage économique et détecteur de présence dans les lieux de passage (cage d'escalier, toilette, ...).

### ➤ **Monitoring**

Les installations techniques et les locaux seront monitorés via des enregistreurs (température, débitmètre, luxmètre, ...) et/ou via le système de Gestion Technique Centralisée (GTC) installé, ce choix devra être fait en concertation avec les futurs occupants/gestionnaires. Ce monitoring aura pour objectif d'une part de valider le bon fonctionnement des installations HVAC et d'autre part d'optimiser les paramètres de régulation.

Le relevé des mesures en plus d'être réalisable visuellement sur les installations doivent pouvoir être réalisés à distance.

Les compteurs d'énergie (gaz, électricité, chaleur, ...) et d'eau auront une sortie impulsion permettant un enregistrement automatique des quarts horaires de consommations.

## **05.03. EXIGENCES PARTICULIERES**

Afin, d'une part, de garantir une gestion optimale de l'immeuble et, d'autre part, de permettre son adaptabilité dans le futur, le projet doit prendre en compte que les deux volumes doivent être indépendants en ce qui concerne l'alimentation en eau, gaz et électricité (installations techniques, compteurs et monitoring compris).

## **05.04. ECONOMIE CIRCULAIRE ET MATERIAUX DURABLES**

### **05.04.01. Circularité**

Concevoir des bâtiments pour supporter les changements futurs et les possibles désassemblages, au lieu de (simplement) les concevoir pour être construits et créer l'illusion qu'ils dureront pour toujours ; concevoir des systèmes de construction ouverts dans le but d'échanger les composants de construction au lieu de concevoir des bâtiments en tant que tels<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Circular economy and design for change within the built environment: preparing the transition, pp. 116. Traduction libre. [https://www.bamb2020.eu/wp-content/uploads/2017/07/Circular-economy-and-design-for-change-within-the-built-environment\\_prep....pdf](https://www.bamb2020.eu/wp-content/uploads/2017/07/Circular-economy-and-design-for-change-within-the-built-environment_prep....pdf)  
DIDU- VHGO039\_001-CDC23.001

L'extrait ci-avant soulève l'importance du changement requis dans la façon de concevoir les projets pour que la circularité dans le secteur de la construction puisse être mise en place avec succès.

*Le bâti bruxellois et le secteur de la construction à Bruxelles mobilisent la majorité des flux de ressources entrants et des flux de déchet sortants de la région. L'ensemble des bâtiments bruxellois utilise ainsi environ 75% des flux d'énergie, 98% des flux d'eau et émet environ 65% des émissions de gaz à effet de serre. L'acte de construire quant à lui, ne consomme qu'une petite fraction d'énergie et d'eau (par rapport au total régional) celui-ci consomme cependant 1/3 des matériaux entrants sur le territoire et produit environ 1/3 des déchets sortants de la Région<sup>3</sup>.*

Le défi actuel se repose, d'une part, sur la compréhension du fait que les biens immeubles sont des ressources et que les matériaux qui s'y retrouvent peuvent/doivent être réutilisés ; et, d'autre part, sur une nouvelle façon de concevoir qui permettra la transformation, le démontage et l'adaptabilité des immeubles, en générant un minimum de déchets.

Dans le cas du présent marché, l'Adjudicataire devra :

- Concevoir le projet de façon à permettre sa transformation, son démontage et/ou son adaptabilité dans le futur ;
- Privilégier dans le cadre de la rénovation, le maintien des structures existantes.
- Tenir compte lors de la réalisation de son étude de l'inventaire des matériaux de réemploi qui sera réalisé par le Maître d'Ouvrage et mis à disposition de l'adjudicataire au cours de sa mission.
- Prévoir dans le marché de travaux la réutilisation de minimum 30% des matériaux qui peuvent être récupérés sur site suivant les possibilités indiquées dans l'inventaire des matériaux de réemploi et qui sont repris à l'inventaire des matériaux réalisés par le bureau spécialisé ;
- Pour le restant des matériaux nécessaires dans le cadre des travaux, minimum 30% devront être des matériaux de réemploi présents sur le marché bruxellois.
- Réaliser au moment de la réception provisoire un rapport détaillant les moyens et les quantités relatifs aux matériaux de réemploi mis en œuvre dans le cadre du chantier.

Pour plus d'informations à ce sujet VOIR : <https://www.bamb2020.eu/topics/reversible-building-design/>

#### **05.04.02. La performance environnementale (éco-construction)**

Le projet tiendra compte d'une minimisation de l'empreinte environnementale du bâtiment sur son environnement et de la durabilité de celui-ci. Les matériaux qui seront mis en œuvre seront dans la mesure du possible sains pour l'environnement et pour les occupants de l'immeuble et ce afin d'éviter les problèmes de pollution intérieur. Ceux-ci pourront être également facilement démontés, réemployés et recyclés (ultime recours) et les déchets de construction devront également être limités.

Le projet tient compte du **bilan environnemental des matériaux** utilisés et leur impact sur la santé. Le projet favorise l'utilisation de matériaux de provenance locale et/ou naturels et/ou faibles en énergie grise et/ou recyclés et réemployés. Les matériaux utilisés minimisent leur impact négatif sur la santé

Le bilan environnemental des matériaux utilisés se basera prioritairement sur les évaluations NIBE. Lorsque le concepteur opte pour un matériau dans une application pour laquelle aucune évaluation NIBE n'est disponible et qui ne dispose d'aucun label, le concepteur fournira toutes les informations permettant d'apprécier le bilan environnemental du matériau sur base des éléments d'appréciation ou de toute autre bilan environnemental reconnu et applicable au contexte bruxellois.

En outre :

- Les éléments de construction mis en œuvre sont **durables dans le temps** et **faciles d'entretien**. Les techniques constructives visent à permettre la rénovation et/ou le remplacement des différents éléments constructifs indépendamment les uns des autres ;
- Le chantier **minimise la production de déchets** (limitation des démolitions, tri et réemploi des matériaux issus de la démolition...). Les déchets inutilisables sur place sont triés et guidés vers des filières de recyclages ;

<sup>3</sup>[http://www.circulareconomy.brussels/wp-content/uploads/2017/10/RAP\\_2017\\_Economie-Circulaire-Construction.pdf](http://www.circulareconomy.brussels/wp-content/uploads/2017/10/RAP_2017_Economie-Circulaire-Construction.pdf)

- La conception **prend en compte les caractéristiques du site** en termes de plantations (maintien de l'existant...), de biodiversité (espèces indigènes...), de topographie et d'hydrographie.

#### 05.05. BIODIVERSITE

La conception de l'immeuble devra maximiser le développement de la biodiversité sur le site. Pour ce faire de nombreuses solutions existent : façades vertes, offre en habitat pour la faune, nichoirs pour oiseaux, choix parcimonieux et adéquat de l'éclairage et des matériaux composant les façades, etc. L'ensemble des thématiques liées à la prise en considération de l'amélioration de la biodiversité est développé en profondeur dans le guide du bâtiment durable. L'Adjudicataire devra s'en inspirer.

Pour plus d'informations VOIR :

FR : <https://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/accueil.html?IDC=1506&searchWithFilters-add=26>

NL : <https://www.guidebatimentdurable.brussels/nl/homepage.html?IDC=1506>

#### 05.06. GESTION DE L'EAU

En ce qui concerne les eaux de pluie, le projet devra privilégier l'infiltration directe sans construction d'un bassin d'orage. Des ouvrages pour temporiser peuvent être prévus, mais le rejet à l'égout n'est pas une solution acceptée.

En outre :

- Les installations prévues limitent la consommation d'eau ;
- L'eau de pluie qui ne peut pas être infiltrée directement dans le sol est récupérée en toiture pour être utilisée pour les sanitaires et pour les usages ne nécessitant pas d'eau potable ;
- L'aménagement de la cour collective doit permettre de maximiser les surfaces de pleine terre.

#### 05.07. CONFORT ET SANTE

Le **confort visuel** est pris en compte en privilégiant la lumière naturelle et en veillant à la qualité de l'éclairage.

Outre les aspects liés à l'énergie, la ventilation est étudiée afin de garantir une bonne **qualité de l'air intérieur** (hygrométrie, température, odeurs...) :

- Le cas échéant, l'installation de ventilation comprend une unité de filtrage de l'air dont la maintenance devra être assurée par une firme spécialisée ;
- L'humidité relative de l'air est comprise entre 50 et 70% ;
- Les débits de la ventilation et les taux d'humidité doivent être testés après la mise en œuvre du projet, afin de vérifier la compatibilité des installations avec le projet. Le résultat de ces tests doit faire objet d'un rapport à remettre au MO dans les 4 jours calendrier qui suivent les tests. L'adjudicataire est tenu de faire 1 test avant la réception provisoire des travaux et 2 (deux) tests entre la réception provisoire et la réception définitive.

Pour le **confort acoustique** VOIR point 7.3.

#### 05.08. GENRE

*Gender mainstreaming : « intégrer la perspective de genre est le processus qui consiste à prendre en compte l'implication des femmes et des hommes dans chacune des actions planifiées, [...] dans tous les domaines et à tous les niveaux. C'est une stratégie pour faire des préoccupations des femmes, autant que celles des hommes, une partie*

*intégrante de la planification, de l'implémentation, du suivi et de l'évaluation des politiques et des programmes [...].  
L'objectif est d'atteindre l'égalité des genres »<sup>4</sup>*

La conception des espaces intérieurs et extérieurs, des circulations ainsi que du mobilier (notamment l'éclairage et les plantations) devra être faite de façon à rendre les lieux attractifs et sécurisants tant pour les hommes que pour les femmes.

L'Adjudicataire devra dès lors, expliquer de façon explicite ses choix de conception afin de prouver la prise en considération de la recherche pour l'égalité des usages entre hommes et femmes.

L'adjudicataire devra dans le cadre de l'élaboration du projet s'inspirer des recommandations fournies par le Pouvoir Adjudicateur jointes en annexe au présent cahier des charges (ANNEXE E).

## 05.09. PARTICIPATION

L'objectif du volet 'participation' est de susciter l'adhésion des habitants, des associations du quartier et des futurs usagers au processus de transformation du quartier. Ce processus doit prendre en considération l'ensemble du public ciblé : enfants, jeunes, adultes, troisième âge, étant hommes, femmes ou autres, portant un handicap quelconque ou pas, ...

On se concentre ici sur l'implication active de ces personnes, de sorte qu'elles fassent partie de l'évolution du quartier et qu'elles ne le ressentent pas comme une menace.

Dans ce contexte, la mission comprend les actions suivantes :

- Susciter l'implication active des futurs usagers, des enfants et jeunes du quartier et des habitants au processus de transformation du quartier, et en particulier à l'aménagement de la future Maison du Bien-Etre ;
- Permettre la bonne compréhension de l'outil Contrat de Quartier Durable et l'objet du présent marché ;
- Valoriser l'expertise et le vécu des usagers et des enfants et jeunes du quartier et intégrer leurs remarques, avis et proposition lors de la conception du projet ;
- Encourager l'émergence d'idées, de projets portés par les habitants et les associations du quartier et les soutenir dans la réalisation de ces projets (via la recherche de subsides par exemple).

L'adjudicataire devra assurer la communication (conception + impression flyers, distribution), l'animation des ateliers participatifs, les supports, les procès-verbaux, ...

La participation de l'adjudicataire sera requise aux réunions avec les habitants du quartier : Commission de Quartier (CoQ), assemblées générales (AG), permanences dans l'espace public.

Les éléments suivants sont prévus dans la mission :

- 1) **Ateliers participatifs** permettant aux usagers, aux enfants et jeunes du quartier et aux associations de s'impliquer dans **la transformation de l'espace** :
  - Rédaction, impression et distribution des outils de communication en vue de la réalisation des ateliers ;
  - Réalisation des supports de communication nécessaires au bon déroulement de ces ateliers ;
  - Rédaction de notes synthétiques traduisant le plus fidèlement possible le résultat des ateliers ;
  - Transfert des résultats obtenus au Pouvoir Adjudicateur.
- 2) **Développement de(s) projet(s) spécifique(s)** émergeant des ateliers participatifs
  - Impulsion, soutien aux initiatives proposées par le public ciblé ;
  - Le cas échéant, recherche de subside et aide à la rédaction des dossiers permettant la réalisation des projets.



- 3) **Feed-back** : organisation d'une ou de plusieurs expositions, de présentations, de consultation et de concertation relatifs au projet à destination du public ciblé, des habitants et des acteurs du quartier.
- Elaboration d'un rapport final de la mission, avec points forts et analyse critique de la démarche.

Toutes les étapes de la mission doivent être menées en intégrant l'usage du français et du néerlandais.

## 06. LES TRANCHES DE LA MISSION

### 06.01. TRANCHE FERME : REALISATION DE L'ESQUISSE ET DE L'AVANT PROJET

#### 06.01.01. Préliminaires (esquisse)

En particulier, les bureaux d'études en stabilité et en techniques spéciales veilleront à ne pas reporter à l'avant-projet les décisions et choix en matière d'équipements qui pourraient influencer les choix fonctionnels et formels opérés au stade de l'esquisse.

L'esquisse prévoit la mise au point du programme et vérification de la faisabilité urbanistique et technique, soit :

- L'analyse du site : accord quant aux objectifs et expertise si nécessaire ;
- Le relevé de la situation existante et l'établissement des plans complets (plans, coupes, élévations, détails et de tous les autres documents jugés nécessaires à l'établissement du projet) y compris les constructions sur et sous le sol existant ;
- Les discussions préliminaires avec les diverses administrations, examen des prescriptions urbanistiques et des diverses réglementations d'application et du programme, ainsi que l'analyse des équipements et réseaux de distribution publique en vue de vérifier la faisabilité du projet.

Le prestataire de services recueillera auprès des concessionnaires et des riverains toutes les informations nécessaires concernant la présence de câbles, canalisations et/ou autres mobiliers urbains, sur le sol ou dans le sous-sol ;

- Les discussions préliminaires avec le Pouvoir Adjudicateur, les futurs occupants et les autorités subsidiantes afin d'établir les fonctions prioritaires et les fonctions subsidiaires à intégrer (pour les espaces intérieurs et extérieurs) dans le projet en fonction de la surface disponible ;
- L'établissement d'un planning général ;
- La rédaction des procès-verbaux des réunions d'études qui doivent être envoyés maximum 4 jours de calendrier après la réunion.

La phase d'esquisse doit être réalisée en co-conception avec les futurs exploitants, à savoir AJM, D'Broej-VMJ et les pouvoirs subsidiants, dont la VGC.

#### ➤ **Présentation à la Commission de Quartier du CQD « Etangs Noirs »**

Conformément à l'Arrêté d'exécution du 24/11/2016 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au Contrat de Quartier Durable, le dossier de l'esquisse sera présenté et défendu en réunion de participation avec les riverains (CoQ).

#### 06.01.02. Dossier d'avant-projet

L'avant-projet doit permettre au Pouvoir Adjudicateur de se faire une image claire de l'aménagement projeté. Il doit être la traduction graphique du programme établi par lui et se présenter sous forme de dessins établis à échelle.

L'avant-projet consiste en le développement d'un concept avec prise en considération de prescriptions urbanistiques. La tranche d'avant-projet permettra d'analyser les bases de l'étude d'exécution et d'harmoniser les objectifs. Dans le cadre de ce programme, une analyse de solutions alternatives est comprise.

Ce dossier, destiné exclusivement au Pouvoir Adjudicateur et aux éventuels pouvoirs subsidiaires, a pour objectif de lui permettre de prendre définitivement position sur les dispositions constructives du projet, soit :

- Elaboration des esquisses (en plan, coupes et façades) et des variantes (max. 2) avec notes explicatives. Elles peuvent être modifiées ou complétées à la demande du Pouvoir Adjudicateur, du comité d'accompagnement et/ou après consultation des milieux intéressés, jusqu'à approbation définitive par le Pouvoir Adjudicateur ;
- Etude préliminaire des principes constructifs (modulation, structure portante et équipements techniques) ; L'adjudicataire veillera que le projet proposé soit de facile accès pour l'entretien et la maintenance (par exemple dimensionnement et poids des châssis afin de faciliter leur utilisation, dimensionnement trappes d'accès ...).
- Adaptation des esquisses en fonction des résultats fournis par le logiciel PHPP afin de concevoir un projet bioclimatiquement cohérent ;
- Etablissement de l'avant-projet définitif en plans (tous les niveaux), coupes (minimum une coupe longitudinale et une coupe transversale) par volume et façades (toutes) ;
- Etablissement d'une note descriptive renseignant les matériaux et principes constructifs retenus (les couleurs des matériaux doivent aussi être définies) ;
- Etablissement d'un tableau des surfaces utiles et hors œuvres ;
- Réalisation d'une estimation des coûts de construction établie sur base des éléments constructifs et du métré. Les coûts sont répartis suivant la nature des travaux ;
- Une mise à jour du planning du projet ;
- Toutes démarches, tant officieuses qu'officielles, effectuées soit par l'architecte seul, soit avec l'assistance d'un ou de plusieurs délégués du Pouvoir Adjudicateur, aux fins d'obtenir les diverses autorisations et les éventuelles subventions ou subsides à accorder par les instances intéressées ;
- Description technique du projet en matière de performance énergétique et environnementale. Cette description comprend l'analyse du Projet en fonction des exigences PEB, du coût, du surcoût et du gain économique et environnemental ;
- Présentation de l'avant-projet devant le Collège des Bourgmestre et Echevins ;
- Participation aux réunions du comité d'accompagnement ;
- Reproduction, le cas échéant, des exemplaires nécessaires du dossier d'avant-projet pour l'obtention d'un éventuel accord sur avant-projet des autorités subsidiaires (max 6 français et néerlandais inclus).

L'ensemble des documents est transmis en 4 exemplaires et en version électronique (en français et en néerlandais) au Pouvoir Adjudicateur en vue de son approbation par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

### ➤ **Présentation à la Commission de Quartier du CQD « Etangs Noirs »**

Conformément à l'Arrêté d'exécution du 24/11/2016 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au Contrat de Quartier Durable, le dossier de l'avant-projet sera présenté et défendu en réunion de participation avec les riverains (CoQ).

## **06.02. TRANCHE CONDITIONNELLE 1 : REALISATION DU DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS**

### ➤ **Généralités**

Dès réception de la notification de l'approbation de l'avant-projet par le Collège des Bourgmestre et Echevins, l'Adjudicataire entame et réalise les études nécessaires à la présentation de la phase suivante.

Cette phase comprend la constitution, l'introduction et le suivi du dossier de demande de permis et toute autre autorisation nécessaire.

Si nécessaire, l'adjudicataire prendra contact avec les services du SIAMU, de la zone de Police Bruxelles-Ouest, de l'Urbanisme, de l'Environnement, des Monuments & Sites et de la Mobilité Régionale, de l'ONE, de l'AFSCA, PMP, facilitateurs, etc. en vue de confirmer la faisabilité des options présentées. Chaque réunion ou information collectée auprès de ces instances fera l'objet d'un rapport écrit et sera transmis par courrier électronique au pouvoir adjudicateur au plus tard 4 jours ouvrables suivant la réunion.

### ➤ **Réalisation du dossier**

Le(s) dossier(s) de demande de permis contiendra (ont) :

- L'ensemble des documents nécessaires à l'introduction d'un dossier complet de demande de permis d'urbanisme, d'environnement ou mixte (selon le besoin). Les documents sont réalisés en autant d'exemplaires que nécessaire. Pour ce faire, sont compris les mesurages nécessaires de terrain, de constructions existantes, propriétés attenantes, etc. ;
- Toutes démarches, tant officieuses qu'officielles, effectuées soit par le prestataire de services seul, soit avec l'assistance d'un ou de plusieurs délégués du Pouvoir Adjudicateur, aux fins d'obtenir les diverses autorisations et les éventuelles subventions à accorder par les instances intéressées ;
- La préparation de documents et informations relatives à l'introduction de demandes de primes énergies ou autres subsides permettant de diminuer le surcoût lié à l'amélioration environnementale et énergétique du bâtiment ;
- La réalisation de la proposition PEB et si nécessaire, l'étude de faisabilité technico-économique telle que demandée dans l'ordonnance PEB ;
- Les documents visés par le SIAMU en autant d'exemplaires que nécessaires ;
- Tout autre document utile à la bonne compréhension du dossier lors de l'enquête publique et lors de la commission de concertation.

Tous les documents à fournir et consultables par le public doivent être réalisés dans deux des langues nationales belges (Lois coordonnées du 18/07/1966, Art.18) soit le français et le néerlandais

En vue de l'obtention des autorisations/permis, l'auteur de projet tient compte des remarques émises par les autorités chargées d'octroyer ces autorisations et par les services de prévention incendie (SIAMU). A leurs demandes, il complète les documents remis et/ou réalise les éventuelles modifications nécessaires dans les 15 jours calendrier de la notification de la requête.

La présente phase comporte également :

- L'assistance au Pouvoir Adjudicateur dans le suivi de l'instruction de ces demandes en ce compris les modifications éventuelles exigées par les autorités compétentes ;
- L'apport des modifications au projet suite aux contraintes émises dans le(s) permis ;
- L'assistance du Pouvoir Adjudicateur en cas de recours contre ces permis/autorisations ;
- La présentation et la défense du projet dans le cadre des procédures de concertation et de participation des riverains ;
- L'élaboration de tout plan complémentaire et/ou modificatif et tous documents demandés en cours de procédure, ainsi qu'après la délivrance de l'autorisation administrative ;
- Transmission de toutes les informations utiles au bureau désigné pour la réalisation des missions de coordination sécurité santé.

Dans le cadre d'éventuelles procédures de concertation avec les autorités administratives, les riverains ou tout autre intervenant, l'auteur de projet doit être présent aux réunions de présentation et/ou de défense du projet.

## **06.03. TRANCHE CONDITIONNELLE 2 : REALISATION DU DOSSIER DE MARCHÉ DE TRAVAUX**

### ➤ Généralités

Cette phase consiste en l'élaboration du projet définitif et des documents du marché de travaux.

Dès réception de la lettre de commande de cette phase l'adjudicataire prévoit la réalisation du projet définitif et du dossier de marché de travaux bilingue. Le Pouvoir Adjudicataire se réserve le droit d'éventuellement commander cette tranche avant l'obtention du permis d'urbanisme.

Ce dossier contient l'ensemble des documents permettant de faire réaliser le bâtiment projeté y compris les documents nécessaires à la maintenance des équipements techniques et à l'entretien des abords dans le cadre d'un marché public de travaux dans le cadre fixé par la loi des marchés publics belges.

Sur base du projet approuvé par le Pouvoir Adjudicateur, en tenant compte des éventuelles modifications imposées par les autorités chargées d'octroyer le permis et des services de prévention incendie (SIAMU), l'auteur de projet établit les documents du marché qui serviront à la mise en concurrence des travaux.

L'auteur de projet réalise les plans, coupes, les élévations et les détails qui définissent les formes des différents éléments du projet (architecture, structure, technique, etc.), précise leur implantation et encombrement. Il rédige les clauses techniques du cahier spécial des charges qui décrivent les ouvrages à exécuter, les matériaux et techniques à mettre en œuvre, leurs caractéristiques et établit les différents métrés correspondants.

Les documents et plans repris dans les documents du marché doivent être clairs, complets, concis, précis et ne comprendre aucune contradiction, afin que les entreprises soumissionnant puissent les analyser facilement, rapidement et remettre leur prix en bonne connaissance des travaux à exécuter. Si les ingénieurs conseil et/ou autres experts établissent une partie de ceux-ci, l'architecte veille à leur parfaite coordination avec l'ensemble des autres éléments. Toutes prestations supplémentaires de l'Adjudicataire dû à un manquement ou contradiction dans les documents et métrés seront réalisées à titre gratuit.

### ➤ Réalisation du dossier du marché des travaux

Le dossier contiendra :

- Les délais d'exécution des travaux et le planning des interventions de maintenance des installations et d'entretien des abords ;
- Les prestations et production des documents incombant au conseiller PEB-travaux ;
- Les clauses techniques du marché de la zone engagée, en collaboration avec le coordinateur sécurité & santé, Sibelga, la police, les autres bureaux externes engagés par le Pouvoir Adjudicateur.

La base d'adjudication bilingue se compose des éléments suivants :

- Un cahier spécial des charges divisé en deux sections :
  - *Section 1* : Les dispositions administratives et le formulaire d'engagement (à charge du MO) ;
  - *Section 2* : Les prescriptions techniques, qui reprennent toutes les descriptions techniques au niveau des matériaux (y compris les couleurs, n° RAL), de leur mise en œuvre, de leurs conditions d'exécution, de contrôle, d'essais et de réceptions ;
- Des plans de situation et d'implantation ;
- Des plans de situation existante ;
- Des plans de déblais et remblais
- Des plans, coupes et élévations de la situation projetée ;
- Des plans/carnets de détails ;
- Des plans d'exécution des techniques et les schémas des systèmes de chauffage, ventilation, adduction et évacuation des fluides, égouttage, électricité, ascenseurs ;
- Des plans de détail des gaines techniques ;
- Des plans des pentes (toitures, trottoirs, parkings, abords) ;
- Des plans d'évacuation, de compartimentage et de signalisation/pictogrammes (incendie) ;
- Des plans de numérotation des portes ;
- Un métré récapitulatif en suivant la structure et la numérotation des prescriptions techniques (impétrants en somme à justifier) ;
- Un métré récapitulatif estimatif établi sous le même modèle en suivant également la structure et la numérotation basée sur des prix unitaires de travaux et de fournitures semblables, exécutés récemment ;
- Des métrés détaillés de chaque poste repris au métré récapitulatif ;
- La liste des fiches techniques ;
- Les plans de coordination sécurité santé et documents associés ;
- Les couleurs de matériaux à utiliser doivent être définis (RAL) dans le CDC travaux.

Le cahier de charge, tous les plans et les métrés doivent être coordonnés et suivre une même numérotation. Le Pouvoir Adjudicataire se réserve le droit de réaliser des PV de manquements en cas de non-coordination des documents.

Les rapports de sondages/mécaniques des sols éventuels et de leur analyse, les rapports de sondages/chimiques de pollution des sols et de leur analyse, les articles et plans « dépollution » seront fournis par le Pouvoir Adjudicateur.

Des modifications peuvent être demandées par le Pouvoir Adjudicateur en cours d'étude du projet définitif. Ces prestations sont réalisées gratuitement par le prestataire de services pour autant que les choix du projet par rapport à ceux de l'avant-projet, dûment approuvés par le Pouvoir Adjudicateur, ne subissent pas de modifications entraînant la remise en cause de l'objet du marché.

La partie Dossier d'Adjudication se termine le jour de publication au moniteur de l'avis de marché des travaux. Ce courrier entraîne automatiquement la réalisation de l'étape suivante, sauf stipulation contraire mentionnée dans le courrier de notification.

### ➤ **Présentation à la Commission de Quartier du CQD « Etangs Noirs »**

Conformément à l'Arrêté d'exécution du 24/11/2016 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au Contrat de Quartier Durable, le dossier d'adjudication finalisé sera présenté et défendu en réunion de participation avec les riverains (CoQ).

## **06.04. TRANCHE CONDITIONNELLE 3 : ANALYSE DES OFFRES - MARCHÉ DE TRAVAUX**

Dès réception de la lettre de commande pour cette tranche, l'adjudicataire prévoit la réalisation du dossier d'analyse des offres. Le délai d'exécution de l'analyse des offres est de 20 (vingt) jours calendrier (voir dans les clauses administratives au point 1.2. Caractéristique du marché). Ce délai tient en compte uniquement l'analyse des offres et l'élaboration du rapport d'analyse (voir point 2 ci-dessous).

Dès la publication de l'avis de marché des travaux, l'adjudicataire :

1. Réalisera les visites bilingues du site pour permettre aux entreprises de remettre offre ;
2. Etablira et proposera un rapport d'analyse des offres en vérifiant les quantités, les prix et toutes les autres informations transmises dans les documents des entreprises. Le Pouvoir Adjudicateur se réserve le droit de demander l'utilisation d'un modèle de rapport type. Ce modèle sera fourni par le Pouvoir Adjudicateur ;
3. Assistera le Pouvoir Adjudicateur lors de la passation du marché des travaux (examen des offres des entrepreneurs et rédaction d'un rapport d'analyse de celles-ci, assistance du Pouvoir Adjudicateur à la rédaction de la décision motivée d'attribution, y inclus l'assistance en cas d'éventuel recours contre la décision d'attribution) ;
4. Transmettra par écrit au Pouvoir Adjudicateur les informations bilingues demandées par les entreprises candidates à la remise des offres pour les éventuels compléments d'informations nécessaires. Le délai de transmission des réponses par l'adjudicataire sera de 2 jours calendrier ;
5. Assistera le Pouvoir Adjudicateur lors de la réception des offres (ouverture des soumissions) ainsi que lors des échanges avec les entrepreneurs.

Dans les 5 (cinq) jours calendrier suivant la date d'ouverture des soumissions, l'auteur de projet vérifie de manière approfondie la régularité des offres remises et prévient le Pouvoir Adjudicateur de la nécessité d'en interroger certains sur le caractère anormal de leur offre ou de leurs prix. Il lui fait parvenir l'ensemble des demandes de complément d'information. Après réception de l'ensemble des réponses éventuelles des entreprises, l'ensemble des soumissions fera l'objet d'un rapport analytique.

Afin d'assurer que l'adjudicataire du marché des travaux soit désigné dans le respect des dispositions de la réglementation, le prestataire de service établit :

- Un tableau comparatif des soumissions ;
- Un tableau d'analyse des prix ;
- Une proposition de rapport d'analyse qui comprend notamment les éléments suivants :
  - Le caractère acceptable ou tardif des offres, retraits ou modifications ;
  - Le contrôle des opérations arithmétiques et la rectification des erreurs purement matérielles ;
  - La réparation des omissions des soumissionnaires ;
  - L'analyse des erreurs de métré signalées par les soumissionnaires ;
  - L'examen de la régularité des offres ;
  - L'analyse des omissions signalées par les soumissionnaires ;
  - L'intégration des rabais et des variantes demandées par le cahier spécial des charges ;
  - L'établissement du tableau « base de classement » et du tableau « base de commande » ;
  - Une conclusion quant au résultat de l'adjudication ;
  - La vérification des prix post par post, ainsi que du prix global.

Cette étape s'achève lorsque le Pouvoir Adjudicateur aura attribué le marché de travaux à l'entreprise adjudicataire.

En cas de recours contre la décision d'attribution, l'adjudicataire fournira une aide technique au Pouvoir Adjudicateur dans le cadre de l'établissement des mémoires en défense.

Si le dossier fait l'objet d'un arrêté d'annulation ou de suspension, il y aura lieu de remédier aux manquements constatés par l'autorité de tutelle et d'établir de nouveaux documents si nécessaire.

Le prestataire de service garantit l'établissement de nouveaux documents de passation de marché dans le cas où le Pouvoir Adjudicateur déciderait de ne pas donner suite à la procédure initiale ou dans le cas de la prise de mesures d'office et ce sans suppléments d'honoraires.

## **06.05. TRANCHE CONDITIONNELLE 4 : CONTROLE ET SUIVI DU CHANTIER**

La direction des travaux est assurée par le prestataire de services et le Pouvoir Adjudicateur.

Dès réception de la lettre de commande pour cette tranche, le prestataire de services veille à ce que les dispositions contractuelles soient respectées et est tenu d'assumer les prestations qui suivent en ce qui concerne l'exécution des travaux, le suivi financier ainsi que les réceptions et garanties.

### **06.05.01. Exécution**

Cette tâche implique la surveillance de la bonne exécution générale de la construction, des procédés de mise en œuvre et de la qualité de matériaux proposés par l'entrepreneur.

Il est prévu dans le cadre de la présente mission :

- La vérification de la conformité de l'exécution aux documents du permis d'urbanisme, aux documents de l'offre, aux règles de l'art et réglementations en vigueur. En cas d'infraction, il effectuera le signalement immédiat de celle-ci au Pouvoir Adjudicateur (procès-verbal de manquement) ;
- L'établissement des détails d'exécution et bordereaux des parachèvements ;
- Le contrôle de la conformité des plans d'exécution de l'entrepreneur avec les dispositions du marché. Lorsque le prestataire de services constatera un défaut ou un manquement, il devra dresser un procès-verbal ;
- La mise à jour régulière des plans, détails d'exécution, bordereaux etc. durant l'exécution ;
- L'organisation et la coordination des réunions de chantier hebdomadaires ;
- L'établissement des procès-verbaux de réunions ;
- La vérification du journal des travaux et, suivant nécessité, des métrés contradictoires ;
- La vérification du planning de l'entreprise et l'avertissement du Pouvoir Adjudicateur quant à l'irrespect des délais convenus ;
- L'organisation et suivi des essais qu'il juge nécessaires en accord avec le Pouvoir Adjudicateur ainsi que l'établissement d'un rapport concernant le résultat des essais ;
- L'information régulière du Pouvoir Adjudicateur de l'évolution des travaux et établissement à intervalle régulier d'une note de synthèse quant à celle-ci ;
- Le suivi du dossier technique et la réalisation de la déclaration PEB ;
- Et toute autre prestation nécessaire au bon déroulement de l'exécution des travaux.
- Contrôle du dossier tel qu'exécuté (As-Built) fourni par l'entrepreneur avant la réception provisoire.

Il est en outre tenu de donner suite à toute demande ou convocation du Pouvoir Adjudicateur ou un de ses différents services afin de leur fournir toutes les modifications et/ou tous les renseignements souhaités.

Il veillera à respecter les obligations relatives à la réglementation de la sécurité et de l'hygiène sur le chantier et il veillera en particulier à ce que les différents partenaires appliquent les prescriptions, conformément à l'Arrêté Royal du 25.01.2001 concernant les chantiers temporaires et mobiles.

### **06.05.02. Suivi financier**

Il est prévu dans le cadre de la présente mission :

- L'établissement d'un planning budgétaire ;
- L'établissement, la vérification et la réactualisation à intervalles réguliers des tranches de paiement ;



- La vérification et les éventuelles propositions en vue de l'approbation des avenants, des décomptes et des états d'avancement par le Collège ;
- La vérification et la remise d'un avis concernant les avenants et les décomptes relatifs à des travaux complémentaires et/ou modificatifs quant à leur nécessité et à leur prix ;
- L'établissement, la vérification et la réactualisation à intervalles réguliers du décompte des coûts restants dus et présumés, ainsi que le suivi comparatif avec le budget imparti ;
- L'établissement et la transmission du décompte final. L'adjudicataire devra utiliser et remplir les documents type fourni par le Pouvoir adjudicateur ;
- L'établissement du bilan financier global pour les éventuels subsides.

Tous les documents/canevas fournis à l'adjudicataire par le MO devront être utilisés comme base pour la réalisation de documents cités ci-avant.

### **06.05.03. Réceptions et garanties**

Il est prévu dans le cadre de la présente mission :

- La préparation des réceptions des travaux à l'achèvement de ceux-ci ;
- L'assistance au Pouvoir Adjudicateur lors des réceptions provisoire et définitive. L'établissement du procès-verbal conformément aux règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics. Ce procès-verbal est fait sur base d'un modèle fourni par le Pouvoir Adjudicateur au format numérique ;
- Contrôle et vérification du dossier as-built produit par l'entrepreneur à remettre à temps pour que l'entrepreneur puisse le mettre à jour et approuvé au plus tard pour la date de la réception provisoire ;
- Vérification des documents à établir par l'entrepreneur suivant les documents contractuels, lors de la réception provisoire des travaux ;
- Réalisation d'un « guide pratique du bâtiment » : politique d'entretien environnementale, plan de nettoyage, plan de maintenance des installations (VOIR point 12) ;
- Éventuel tableau contenant les calculs de moins-value ;
- Contrôle et vérification du bordereau de clés à fournir par l'entrepreneur.

## **07. AUTRES PRESTATIONS PREVUES DANS LE CADRE DE LA MISSION**

### **07.01. STABILITE**

Les études de stabilité se rapportent, entre autres, aux éléments suivants :

EN CE QUI CONCERNE LES FONDATIONS : fondations profondes (pieux, faux puits, etc.), fondations superficielles (semelles, radier, etc.), procédés de blindage, procédés de consolidation du sol, renforcements temporaires ou définitifs des fondations existantes et reprises en sous-œuvre, les remblais spéciaux participant à la stabilité du bâtiment, le rabattement de la nappe aquifère.

EN CE QUI CONCERNE LA STRUCTURE : les ouvrages en béton (armé, non-armé, précontraint) y compris coffrages et armatures, les éléments structurels (métalliques, bois, acier, etc.), les charpentes, les maçonneries portantes ;

L'adjudicataire réalise un diagnostic de la présence de parasites du bois par un bureau d'expertise en la matière. Ce diagnostic y compris les analyses laboratoire font partie de la mission. Dans l'éventualité qu'un traitement s'avère nécessaire, il sera commandé dans le cadre du marché de travaux.

D'UNE MANIÈRE GÉNÉRALE : tout élément sur lequel il est amené à fournir un avis et qui engage sa responsabilité.

Les prestations de l'ingénieur-conseil comportent la mission usuelle complète d'ingénieur-conseil en stabilité, à savoir entre autres :

TRANCHES AVANT-PROJET, PERMIS ET DOSSIER POUR LE MARCHÉ DE TRAVAUX



- L'élaboration des notes de calcul ;
- L'élaboration des plans de coffrage et de stabilité ;
- L'établissement des métrés (estimatif, récapitulatif, détaillé) ;
- L'établissement du cahier des charges avec rédaction des spécifications techniques au niveau des matériaux, de leur mise en œuvre et de toutes les conditions techniques d'exécution, de contrôles, d'essais, de réceptions, etc. ;
- L'aide à la mise en soumission et fourniture aux soumissionnaires des renseignements complémentaires éventuels ;
- L'aide à l'analyse des soumissions des entreprises, au rapport comparatif et à l'élaboration de la proposition du prestataire de services.

#### TRANCHE CONTRÔLE ET SUIVI DU CHANTIER

- L'établissement des plans d'exécution, des plans de coffrage, des plans de charpentes, des plans d'armatures et de tous les bordereaux d'armatures ;
- La participation aux réunions de chantier ;
- La vérification des rapports d'essais de laboratoire, du ou des état(s) d'avancement, des décomptes, des réceptions provisoire et définitive et communique ses remarques au Pouvoir Adjudicateur endéans les 8 jours ouvrables ;
- L'aide à la direction des travaux.
- Liste des contrôles et rapports à fournir par l'entrepreneur durant la période de garantie.

L'énumération de cette mission n'est pas exhaustive.

#### 07.02. TECHNIQUES SPECIALES

La mission des techniques spéciales comprend l'établissement du cahier des charges, des plans et des métrés des ouvrages repris ci-dessous :

- Chauffage et refroidissement ;
- Ventilation ;
- Acoustique ;
- Installations sanitaires ;
- Electricité, courant fort et courant faible (y compris téléphonie, parlophonie, détection intrusion et incendie, prévention et protection incendie, ...)
- Éclairage intérieur et extérieur ;
- Ascenseurs et appareil de levage ;
- Systèmes de détection, prévention et alarme incendie ;
- Gaz ;
- Système anti-intrusion ;
- ...

Les prestations de l'ingénieur-conseil comportent la mission usuelle complète d'ingénieur-conseil en techniques spéciales, à savoir :

#### TRANCHES AVANT-PROJET, PERMIS ET DOSSIER POUR LE MARCHÉ DE TRAVAUX

- L'élaboration des notes de calcul ;
- Le calcul grâce au logiciel PHPP des données énergétiques du projet aux différentes phases de la mission : étude préliminaire ou esquisse, avant-projet, projet définitif, dossier « as-built » ;
- L'assistance lors des réceptions des travaux ;
- L'élaboration des plans des techniques spéciales (tous les domaines cités ci-avant, au minimum) ;
- L'éclairage de secours, les plans de signalisation, d'évacuation et de compartimentage, ainsi que tout autre document qui concerne la détection, la prévention et la protection incendie) ;
- L'établissement des métrés (estimatif, récapitulatif, détaillé) ;

- L'établissement du cahier des charges avec rédaction des spécifications techniques au niveau des matériaux, de leur mise en œuvre et de toutes les conditions techniques d'exécution, de contrôles, d'essais, de réceptions, etc... ;
- L'aide à la mise en soumission et fourniture aux soumissionnaires des renseignements complémentaires éventuels ;
- L'aide à l'analyse des soumissions des entreprises, et à l'analyse des offres.
- Obligation de vérifier sur place le niveau des égouts avec un rapport photographique.

#### TRANCHE CONTRÔLE ET SUIVI DU CHANTIER

- L'établissement des plans d'exécution et des bordereaux ;
- La participation aux réunions de chantier ;
- La vérification des rapports d'essais de laboratoire, du ou des état(s) d'avancement, des décomptes, des réceptions provisoire et définitive et communique ses remarques au Pouvoir Adjudicateur endéans les 8 jours ouvrables ;
- L'aide à la direction des travaux ;
- Obligation de vérifier sur place le niveau des égouts avec un rapport photographique avant terrassement.

La mission en techniques spéciales comporte également la rédaction du cahier des charges « maintenance » pendant la période de garantie (entre la réception provisoire et définitive) ainsi que durant la période qui suivra cette période. L'énumération de cette mission n'est pas exhaustive.

#### ➤ Egouttage

Le prestataire de services est tenu vérifier les niveaux et de prendre toutes les mesures (pentes comprises) des égouts afin de s'assurer que le raccordement à la rue est possible.

Un reportage photographique doit également être réalisé avant le terrassement.

Ledit reportage ainsi que les mesures prises font partie d'un rapport qui doit être remis au MO.

#### ➤ Impétrants

Le prestataire de services est tenu de prendre toutes les informations utiles auprès des différents concessionnaires et administrations au sujet de l'existence et de la position des installations (câbles et conduites souterrains et visibles, installations pour l'éclairage public et signalisation éclairée, ainsi que les accessoires).

#### TRANCHES AVANT-PROJET, PERMIS ET DOSSIER POUR LE MARCHÉ DE TRAVAUX

Le prestataire de services se renseigne sur les possibilités de raccordement en fonction des besoins du projet et sur les coûts engendrés.

#### TRANCHE CONTRÔLE ET SUIVI DU CHANTIER

Le prestataire de services assiste le Pouvoir Adjudicateur dans toutes les démarches utiles pour les différents raccordements. Cette obligation ne peut être cédée à l'entreprise dans le cahier spécial des charges.

L'adjudicataire assiste le Pouvoir Adjudicateur et l'entrepreneur dans l'encodage des données relatives aux installations en techniques spéciales du bâtiment dans le logiciel de GMAO (gestion maintenance assistée par ordinateur).

### 07.03. ACOUSTIQUE

Le confort acoustique est pris en compte par une conception, des choix techniques et une mise en œuvre adéquats, tant à l'intérieur du bâtiment que par rapport aux nuisances extérieures en utilisant par exemple :

- Des vitrages acoustiques ;
- Des installations techniques peu bruyantes et/ou isolation performante des locaux techniques ;
- L'isolation acoustique des gaines et faux plafonds ;

- Les résultats d'une étude acoustique.

L'adjudicataire est responsable de la réalisation des études, mais aussi des résultats acoustiques.

Le choix de l'implantation des différentes fonctions prévues dans le projet ainsi que le choix des techniques utilisées et des matériaux doit, non seulement se conformer aux normes acoustiques, mais aussi prendre en considération le confort quotidien des usagers.

La performance acoustique doit être testée après la mise en œuvre du projet, afin de vérifier la compatibilité entre la situation projetée et la construction. Le résultat de ces tests doit faire objet d'un rapport à remettre au MO dans les 4 jours calendrier qui suivent les tests. L'adjudicataire est tenu de faire des tests avant la réception provisoire des travaux et entre la réception provisoire et la réception définitive.

#### 07.04. COORDINATEUR SECURITE SANTE

Conformément à la loi du 04.08.1996 concernant le bien-être des travailleurs et à l'arrêté royal du 25.01.2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le Pouvoir Adjudicateur (Maître de l'Ouvrage) se charge à désigner un coordinateur sécurité et santé (projet et réalisation).

Le prestataire de services est tenu de lui fournir dans les délais appropriés tous les plans et documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

#### 08. PRESTATIONS HORS MISSION

Les prestations suivantes ne sont pas prévues dans les honoraires et feront l'objet d'une facturation complémentaire suite à une notification préalable au Pouvoir Adjudicateur :

- Modifications importantes apportées à des plans approuvés par le Pouvoir Adjudicateur après la phase de l'avant-projet et pour autant qu'ils ne découlent pas de fautes graves ou d'omissions de l'adjudicataire.

#### 09. DELAIS D'EXECUTION

Chaque tranche ou partie de la tranche doit être exécutée dans les délais d'exécution définis dans les clauses administratives au point 1.2. Caractéristique du marché.

Ces dates sont les dates ultimes que le soumissionnaire doit prendre en considération dans son offre et dans sa mission, sachant que durant les différentes étapes de sa mission, existent des délais administratifs d'approbation des dossiers (Commune, Pouvoirs Subsidiants, Tutelle, SIAMU, ...).

Tous les procès-verbaux des réunions d'études doivent être envoyés maximum 4 jours ouvrables après la réunion.

Le délai d'exécution peut être suspendu à la demande du Pouvoir Adjudicateur.

##### ➤ Comité de Pilotage

Le comité de pilotage sera créé au moment de l'attribution du marché de services et pour toute la durée du marché. Ce comité ressemblera entre autres les pouvoirs subsidiants (VGC, Région de Bruxelles...). Le nombre et l'identité des membres de ce comité seront définis en temps utile par le Pouvoir Adjudicateur.

Sa mission est de suivre la mission en collaboration avec le Pouvoir Adjudicateur. Les propositions du comité de pilotage ne se substituent pas aux instructions du Pouvoir Adjudicateur, lequel reste le seul pouvoir décisionnel concernant le présent marché.

Le comité de pilotage est chargé notamment :

- D'examiner et de suggérer l'approbation du rapport des missions de l'adjudicataire ;
- D'émettre des remarques ou suggestions au Pouvoir Adjudicateur ;
- D'inviter toute personne compétente dans l'objet de l'étude ;
- De vérifier l'état d'avancement des études et la conformité du déroulement de l'étude avec les termes du contrat ;
- De décider la tenue des réunions et de convoquer ses membres ainsi que le prestataire de services ;

- De veiller au respect des délais et du calendrier des réunions ;
- D'émettre un avis sur les différentes phases avant approbation par le Pouvoir Adjudicateur.

Dans ce contexte, l'adjudicataire est tenu de :

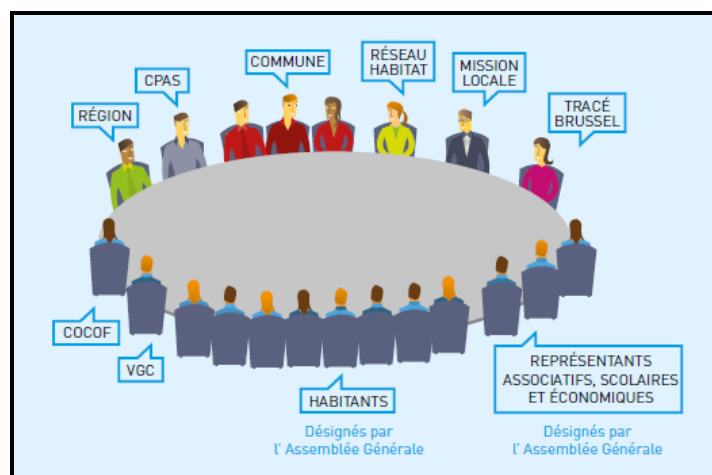
- Collaborer étroitement avec les membres du comité de pilotage tout au long de ses missions ;
- Tenir le comité régulièrement informé de l'évolution de l'étude et répondre à ses demandes et observations ;
- Rencontrer les acteurs économiques, politiques ou autres à la demande du comité ;
- Assurer le secrétariat des réunions du comité.

### ➤ Commissions de Quartier et réunions de présentation

Conformément à l'Arrêté d'exécution du 24/11/2016 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux Contrats de Quartier Durable, l'avant-projet finalisé ainsi que le dossier d'exécution (projet définitif) seront présentés et défendus en réunion de participation avec les riverains (CoQ).

La Commission de Quartier (CoQ) regroupe des habitants du périmètre, des représentants du milieu associatif local, des commerçants du quartier et des pouvoirs publics (Région, Commune, etc.) comme illustré sur le schéma ci-dessous.

Son rôle consiste notamment à suivre les opérations du contrat de quartier, tout au long de la phase opérationnelle. D'un point de vue plus pragmatique, le processus implique dans le planning de l'auteur de projet sa participation active aux Commissions de quartier (CoQ) dans le cadre du Contrat de Quartier Durable «Etangs Noirs » où il présente les esquisses, l'avant-projet et le projet définitif au moyen de support visuel compréhensible pour tout un chacun.



<http://quartiers.brussels/1/page/participation/commission-de-quartier>

## 10. PRESENTATION DES PLANS ET DOCUMENTS

Les dernières versions de tous les documents demandés par phase sont établies en français et en néerlandais. Les documents de travail ne doivent pas être obligatoirement bilingues. Cependant, le Pouvoir Adjudicateur a le droit de demander à l'adjudicataire la traduction de n'importe quel document et ce sans supplément.

Tous les documents graphiques ainsi que les données sous forme de texte sont fournis sur papier et sur format électronique. Dans les dernières versions des documents graphiques, le texte sera mis dans les deux langues sur un seul document.

Sur les plans un espace doit être réservé au Pouvoir Adjudicateur pour lui permettre d'y faire figurer les titres et indications de services.

Tous les plans sont numérotés, datés et signés par le prestataire de services et le Pouvoir Adjudicateur.

Les plans seront introduits sur papier et sur support informatique :

- Papier : Plan Noir & Blanc au format à déterminer selon l'échelle ainsi qu'une réduction au format A3. Les documents seront pliés suivant la norme NBN 510, planche 1 ;
- Support informatique sur clé USB ou téléchargeable : le prestataire de services veillera à la compatibilité avec les logiciels utilisés par le Pouvoir Adjudicateur.

L'adjudicataire devra utiliser et remplir les documents type fourni par le Pouvoir adjudicateur notamment :

- "Avis de l'auteur du projet" pour les EA en informatique et pas à la main avec tous les postes du métré.
- « PV de Décompte finale »,
- Vérifier « L'état d'avancement zéro »,
- « Le rapport d'analyse des offres »,
- Analyse des avenants,
- « PV de Réception provisoire »,
- « PV de Réception définitive ».

## 11. RESPONSABLE DU PROJET

L'adjudicataire notifie l'identité de la personne désignée au sein du bureau d'études qui assurera la gestion et le suivi du projet en question.

Cette personne sera l'interlocuteur privilégiée de l'Administration Communale et du Collège des Bourgmestre et Echevins et devra être assistée de minimum un adjoint afin de garantir la continuité de la mission en cas de maladie ou d'indisponibilité du premier.

## 12. GUIDE PRATIQUE DU BÂTIMENT

Le GUIDE PRATIQUE est constitué de 2 parties :

### 1) « Manuel de gestion et d'entretien » .

L'objectif de ce manuel est de fournir aux futurs gestionnaires du bâtiment (service des Propriétés communales, Service des Travaux Publics, D'Broejj vzw...) une information claire et concise lui permettant principalement de :

- Gérer et trouver les solutions aux éventuels problèmes rencontrés ;
- Décrire et planifier les entretiens.

#### Contenu et présentation

Le manuel sera présenté sous la forme **d'un carnet A3** et comprendra au minimum les chapitres et informations suivantes :

#### A / Carnet de plan

Tous les plans d'architecture (y compris coupes et élévations) sous format A3.

#### B / Parties du bâtiment

Dossier constitué notamment de plans, de coupes, des schémas, de tableaux type « Excel » et de descriptions présentant :

- Les accès du bâtiment et leurs usages ;
- Les parties à gestion commune et privative du bâtiment ;
- Le type et le nombre de logements et/ d'infrastructures ;
- Les surfaces brutes et nettes des différents locaux ;

#### C / Matériaux

L'objet de ce chapitre est de présenter et localiser les matériaux mis en œuvre dans le bâtiment.

Il sera principalement illustré par des coupes de détails significatives dans les différents types de façades et toitures. Ces coupes devront être localisées sur un plan d'ensemble et agrémentées de légendes claires et complètes.

La dernière version de ce chapitre comprendra également toutes les références relatives aux couleurs et modèles mis en œuvre. (Ral , NCS, type de linoléum,...)

### **D / Techniques du bâtiment**

L'objet de ce chapitre est de présenter les techniques installées dans le bâtiment et de mettre en évidence les spécificités relatives aux entretiens.

Il sera illustré par des plans simplifiés dans lesquels les différents éléments des techniques sont clairement identifiés et complété par des tableaux type « excel » structurant l'information.

Ce chapitre comprendra dès la tranche avant-projet, **un calendrier d'entretien**.

Les aspects techniques à aborder sont notamment :

- le chauffage ;
- la production de l'eau chaude sanitaire ;
- l'alimentation en eau de ville et la gestion de l'eau de pluie ;
- l'égouttage ;
- la ventilation (y compris les hottes) ;
- l'étanchéité à l'air ;
- l'éclairage ;
- les protections solaires motorisées ;
- la prévention incendie (compartimentage, portes RF, plan d'évacuation, équipements spécifiques : détecteurs, exutoire, extincteurs, ...) ;
- alarme incendie ;
- alarme intrusion ;
- les ascenseurs ;
- les compteurs (localisations, affectations et numéros des différents compteurs des régies et de passage) ;
- les mesures de sécurité relative aux entretiens (ligne de vie, ...) ;
- les portes, serrures, clés ;
- les informations relatives aux résultats des calculs PHPP et PEB ;
- paraboles, (espace à prévoir en toiture) + câble à prévoir jusqu'aux appartements.

Le manuel sera élaboré tout au long de la mission de l'auteur de projet.

Une version de celui-ci sera fournie aux 2 tranches suivantes de la mission :

- **Dossier de marché de travaux ;**
- **Réception provisoire du marché de travaux.**

La 1<sup>ère</sup> version du « manuel de gestion et d'entretien » à fournir au terme de la tranche « **dossier de marché de travaux** » consistera en des informations simplifiées et schématiques relatives aux différents chapitres du manuel.

Au terme de la tranche « **chantier** », la 2<sup>ème</sup> et dernière version (dans le deux langues FR et NL) sera adaptée par rapport aux modifications apportées au projet en cours de chantier et complétée par les informations utiles reprises dans les prescriptions techniques et modes d'emplois des fabricants.

### **2) le « manuel d'utilisation / carnet d'entretien ».**

L'objectif de ce manuel est de fournir aux futurs utilisateurs des logements et des infrastructures une information claire et concise leur permettant d'utiliser et d'entretenir leurs logements ou leur infrastructure de manière adaptée.

**Il sera réalisé à la fin du chantier, lors de la tranche « Réception provisoire du marché de travaux ».**

Le manuel sera présenté sous la forme **de 1 carnets A4** dans le deux langues FR et NL :

#### ***Un carnet d'entretien***

Ce carnet présentera les entretiens à réaliser par les utilisateurs et devra contenir une partie à compléter par l'utilisateur lorsque les entretiens sont réalisés ;

#### ***Un mode d'emploi***

Ce carnet sera rédigé dans un vocabulaire simple et illustrés par des photos prises dans le bâtiment concerné. Il traitera notamment des aspects suivants :

- vannes thermostatiques ;
- thermostat d'ambiance ;
- détecteurs incendie ;
- groupe de ventilation individuel ;
- chaudière individuelle ;
- comment accrocher des éléments dans les parois ;
- protections solaires manuelles ou motorisées ;
- Où et comment relever les compteurs
- ...

### 13. ASSISTANCE AUX DEMANDES DE SUBSIDES

Dans le cas où une demande de subside doit être demandée :

- Mise en œuvre, soit par l'auteur de projet seul, soit avec l'assistance d'un ou plusieurs délégués du Pouvoir Adjudicateur, de toutes les démarches, tant officielles qu'officielles, aux fins d'obtenir les diverses autorisations et les éventuelles subventions à accorder par les instances intéressées ;
- Présentation didactique du dossier à différents stades d'avancement à des tiers (administrations diverses, pouvoirs subsidiaires, comité d'accompagnement) et établissement d'une maquette volumétrique facilitant l'explication du projet.

### 14. LISTE DES ANNEXES

#### I - Contrat de Quartier Durable « Etangs Noirs »

<https://cloud.urban.brussels/s/5bA2gJZa6y7BzRD?dir=undefined&path=%2FEtangs%20Noirs%20-%20Zwarte%20Vijvers&openfile=111458>

#### II – VADEMECUM : extraire des matériaux réutilisables, ROTOR

<http://rotordb.org/en/projects/publication>



## ANNEXE E : RECOMMANDATIONS GENRE

L'adjudicataire devra dans le cadre de l'élaboration du projet s'inspirer des recommandations reprises ci-dessous quand elles sont applicables au marché.

### Mobilité

- **Se repérer** (accessibilité, signalétique, circulation à pied, zones d'attentes)
  - **Circuler** (trottoirs, corps encombré, trajet complexe)
- 1- Le plan de circulation piétonnier tient-il compte des trajets différenciés des femmes et des hommes au quotidien ?
  - 2- A-t-on pris en considération, d'une façon ou d'une autre, les trajets autres que le classique domicile-travail ?
  - 3- Savez-vous si certaines personnes modifient leurs trajectoires par manque d'accessibilité (poussettes, caddies, valises à roulettes, fauteuils roulants...)?
  - 4- Y a-t-il des éléments de décors, de design ou de mobilier urbain qui gênent le passage des piétonnes ? Ou a contrario qui manquent pour pouvoir se déplacer facilement ?
  - 5- Les zones d'attente (arrêt de bus et de tram) sont-elles accueillantes et sécurisées ?
  - 6- Y a-t-il des informations claires, visibles et compréhensibles lorsque l'on se déplace dans la ville ou le quartier ?
  - 7- Savez-vous si certaines personnes (notamment les femmes) modifient leurs trajets du fait d'un sentiment d'insécurité ou par manque de sécurité réelle, en particulier la nuit ?

### Fonction / Confort

- **Usage, non-usage** (diversité, lieux polyvalents, flexibilité / réversibilité)
- **Comptabilité attentes développement durable**

### Fréquentation

- **Mixte**
  - **Non-mixte**
- 1- L'espace public est-il rendu praticable et attractif pour tous et toutes, à tous moments ?
  - 2- Les parcs et espaces verts sont-ils occupés de façon paritaire et pour le même usage ?
  - 3- Existe-t-il des espaces accaparés par un seul groupe qui deviennent officieusement interdits aux autres groupes (espaces d'exclusivité) ?
  - 4- Existe-t-il des mesures pour apporter une plus grande mixité filles/garçons dans les espaces de sports et de loisirs ?
  - 5- Lorsque l'on met en place une base de sport ou de jeux, veille-t-on à ce que cet espace soit autant attractif pour les filles que pour les garçons ?
  - 6- L'aménagement urbain et la végétalisation sont-ils pensés en tenant compte de la visibilité des personnes ?
  - 7- Lors de l'aménagement de certains endroits, évite-t-on la formation de zones de retrait ou de tension, qui pourraient générer un sentiment d'insécurité ?

### Identité / Propreté

- **Symbole** (groupes sociaux, genre culturel)
  - **Ambiance des lieux**
- 1- La nomenclature de la ville (nom des rues, places, passages...) est-elle paritaire ou essaie-t-elle de tendre vers la parité ?
  - 2- Cherche-t-on à faire apparaître les femmes qui ont marqué l'Histoire, la culture, les sciences, le sport, etc. dans les textes explicatifs dans les rues ?
  - 3- Organise-t-on des expositions de façon régulière qui mettent en évidence ces « grandes femmes » restées dans l'ombre ?

- 4- Fait-on l'effort d'utiliser un langage épicène (voir lexique) et non-sexiste, faisant également apparaître le féminin, une forme telle que les femmes se sentent également concernées ?
- 5- Met-on en place des campagnes contre le harcèlement sexiste et sexuel dans les transports et dans la rue ?
- 6- Fait-on l'effort / la demande de bannir les publicités, images, messages sexistes dans l'espace public ?
- 7- Essaie-t-on de créer une signalétique mixte ?
- 8- Sollicite-t-on la création d'œuvres d'art et de « street art » engagés qui promeuvent des artistes femmes ?
- 9- Essaie-t-on de sortir des carcans de couleurs traditionnels ? (rose pour désigner un espace ou objet pour les femmes et bleu pour les hommes).

### **Visibilité / Sécurité**

#### **→ « Voir et être vue »**

#### **→ Eclairage des espaces**

- 1- Existe-t-il des zones sombres, abandonnées, non occupées, qui pourraient créer des espaces d'insécurité ?
- 2- Lors de l'aménagement des espaces, prend-on en compte le « voir et être vue » et « entendre et être entendue » ?
- 3- étudie-t-on les recours accessibles dans le voisinage en cas de danger ? (antennes de police, commerces, cafés, pas de portes associatifs...). A-t-on envisagé des dispositifs d'urgence facilement accessibles ?
- 4- Favorise-t-on un usage permanent de l'espace public dans le but de créer une forme de régulation sociale (coveillance), de jour comme de nuit ?
- 5- Les agents publics (policiers en patrouille, accueils des services publics, équipes de nettoyage) sont-ils sensibilisés aux questions des violences faites aux femmes ? Sont-ils en mesure d'aider ou de réagir en cas d'attaque sexiste, d'agression sexuelle ?
- 6- L'éclairage est-il optimisé pour chaque lieu et chaque usage ? Essaie-t-on de le penser à la qualité d'éclairage autant qu'à la quantité ?
- 7- Lors de l'aménagement de certains endroits, évite-t-on la formation de zones d'inquiétude ?

### **Participation**

#### **→ Appropriation**

#### **→ Accompagnement**

- 1- Essaie-t-on d'inclure la participation des usagers de l'espace public à toutes les étapes de l'aménagement urbain, y compris en amont du projet ?
- 2- Comment les propositions issues de la participation sont-elles prises en compte dans la formalisation du programme d'aménagement ?
- 3- Se donne-t-on les moyens nécessaires pour des actions locales qui contribuent à améliorer la participation ?
- 4- Recherche-t-on la collaboration de collectifs ou de personnes compétentes en matière d'égalité femmes-hommes ?
- 5- Lorsque l'on organise la participation essaie-t-on de créer la plus grande parité possible ?
- 6- A-t-on organisé des événements dans des horaires et lieux différents pour laisser l'occasion à chacun et chacune d'y participer ? Met-on en place des modalités d'accueil pour la petite enfance ?
- 7- Organise-t-on des événements et ateliers non-mixtes pour laisser la parole aux femmes, à des moments choisis ?
- 8- En revanche, veille-t-on à la parité des groupes projet ? Les femmes sont-elles présentes en parité dans les comités décisionnels ?