



## **PROJET DELTA-TOWER**

Boulevard du Triomphe 172 – 173 – 174  
1160 Auderghem

pour

**Unibra - Thomas&Piron Bâtiment**

cahier des charges pour la sélection d'un auteur de projet

juin 2017

# 1. MISSION

## 1.1. maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage regroupe les deux entreprises suivantes :  
Unibra - Thomas&Piron Bâtiment

Personne de contact:  
David Syenave  
Head of Real Estate  
UNIBRA REAL ESTATE  
+32 (0)2 548 95 05  
[info@delta-tower.be](mailto:info@delta-tower.be)

## 1.2. maître architecte

La désignation d'un auteur de projet se fait en collaboration avec le maître architecte de la Région de Bruxelles-Capitale. Le maître architecte soutient le maître d'ouvrage lors de la mise en œuvre de la procédure, de la rédaction du cahier des charges et du programme et du choix d'un auteur de projet.

Le Maître Architecte assure le contrôle de la qualité pendant l'ensemble du processus de sélection des candidats et du lauréat.

Personne de contact:  
Frederik Serroen  
+32 (0)2 435 43 84  
[fserroen@perspective.brussels](mailto:fserroen@perspective.brussels)

## 1.3. auteur de projet

On entend par auteur de projet un architecte ou une association de maximum deux bureaux d'architectures. Les autres bureaux (stabilité, techniques,...etc.) seront désignés ultérieurement par le maître d'ouvrage.

## 1.4. objet de la mission

La mission est composée de deux phases :

- Phase 1 : réflexion urbanistique :  
Une étude d'une ou plusieurs solutions urbanistiques pour le site sur base des esquisses proposées dans le concours.  
Une mise au point de cette étude avec les auteurs du PAD Herrmann-Debroux et les instances urbanistiques publiques afin de participer à la création d'un cadre réglementaire permettant l'exécution de la mission d'architecture (phase 2).
- Phase 2 : mission d'architecture  
Le cahier des charges a trait à une mission de conception en ce compris les phases suivantes:
  - esquisse
  - avant-projet
  - avant-projet définitif
  - dossier de demande permis d'urbanisme et autres autorisations administratives
  - dossier de demande d'offres pour les travaux (y compris plans, cahiers des charges et métrés)
  - évaluation des offres pour les travaux

- dossier d'exécution
- contrôle de l'exécution des travaux
- assistance lors de la réception provisoire
- clôture de la mission au moyen du décompte final, de la réception définitive et/ou du plan de gestion

Le maître d'ouvrage se réserve le droit de réaliser le projet éventuellement au sein d'une équipe « Bouwteam » ou avec un autre bureau d'architecture et pourra négocier ceci avec le lauréat. Dans tous les cas, le lauréat se verra réserver lors de la division des tâches du projet au moins 50% des honoraires ainsi que des tâches qui y correspondent.

Sous réserve du § précédant, le maître d'ouvrage confiera au lauréat un contrat d'architecture pour la réalisation d'un projet mixte de minimum 25.000m<sup>2</sup> et de maximum 50.000m<sup>2</sup> hors-sol (résidentiel, commerces, horeca, hôtel, cinéma, bureaux, salle de sport) pour des honoraires globaux de 5% (HTVA et pour une mission complète) applicables au montant de travaux approuvé sur base du projet définitif.

Ce taux d'honoraires est ensuite forfaitisé à l'obtention des autorisations administratives pour la poursuite de l'exécution de la mission.

Vous trouverez une description plus détaillée de la mission dans l'annexe 1 de ce cahier des charges.

#### **1.5. Localisation**

Boulevard du Triomphe, numéros 172, 173 et 174 à 1160 Auderghem  
Parcelles cadastrales : 46S2, 46P2, 46R2 et 46N2

#### **1.6. timing indicatif**

Diffusion du cahier des charges :	07 juin 2017
Remise des dossiers de candidature :	26 juin 2017
Désignation des candidats retenus :	04 juillet 2017
Visite du site et briefing oral des candidats :	07 juillet 2017 (après-midi)
Remise des offres :	21 septembre 2017
Présentation orale au comité d'avis :	28 septembre 2017

## 2. PROCÉDURE DE SÉLECTION

### 2.1. nature

Cette procédure n'est nullement soumise à la législation sur les marchés publics puisqu'elle concerne une initiative privée.

Le maître d'ouvrage se réserve le droit de modifier cette procédure, d'y mettre fin à tout moment et de ne pas attribuer la présente mission ou de procéder éventuellement à une nouvelle procédure.

La modification ou l'arrêt de la procédure ne donne aux candidats sélectionnés aucun droit à une quelconque indemnité ou autre revendication que le paiement de l'indemnité pour l'offre (article 2.12), qui ne sera due que si et seulement si la procédure est arrêtée après la réunion d'information ou si la mission n'est pas attribuée.

Le maître d'ouvrage peut décider de transférer les droits et les devoirs qui découlent de cette procédure à une personne morale encore à créer.

### 2.2. langue

- Les documents de la candidature peuvent être rédigés en français, néerlandais ou anglais.
- Les documents liés au concours sont rédigés en français ou néerlandais.
- La mission sera réalisée en français.

### 2.3. phases

La procédure se déroule selon les phases suivantes:

- appel à candidatures
- sélection
- remise des offres
- attribution

Suite à la procédure du concours, les phases suivantes seront entamées :

- négociations :
  - attribution phase 1 : mission "urbanistique"
  - attribution phase 2 : mission "architecture"

### 2.4. appel à candidatures

Un appel aux auteurs de projet est fait via une newsletter du maître architecte et via d'autres canaux.

### 2.5. sélection

Les auteurs de projet introduisent leur candidature par e-mail aux deux adresses suivantes :

[appel-oproep@perspective.brussels](mailto:appel-oproep@perspective.brussels)

[info@delta-tower.be](mailto:info@delta-tower.be)

au plus tard le 26 juin 2017 à 12h00.

La candidature se compose de

- max. équivalent 2 A4 recto  
Une note relative à la composition et la capacité de l'équipe du candidat en fonction des compétences nécessaires pour la présente mission.
- max. équivalent 2 A4 recto  
Une note de motivation pour la présente mission.  
Le candidat pourra illustrer sa note par tous les moyens qu'il juge utile (par exemple : présentation succincte d'un projet externe ou d'inspirations, moodboard, schémas ...).
- max. équivalent 4 A4 recto par référence  
3 à 5 références illustrées de projets dans lesquels l'auteur de projet était impliqué, comportant une explication quant à leur pertinence dans le cadre de la présente mission. Le candidat présente au minimum une référence d'un projet mixte de 15.000 m<sup>2</sup> réalisé et réceptionné dans un contexte urbain complexe similaire à celui du site Triomphe. La programmation de cette référence (projet mixte) ne doit pas forcément correspondre à celle de la programmation envisagée. Elle disposera d'une composante résidentielle.

En concertation avec le maître architecte, le maître d'ouvrage sélectionnera 5 candidats en vue de la participation à la phase suivante. La désignation de ces candidats sera effectuée le 4 juillet 2017.

## **2.6. Visite du site et briefing**

Le maître d'ouvrage invite les candidats sélectionnés pour un briefing avec une visite de site le 7 juillet 2017 à 14h.

Lors du briefing, les candidats peuvent poser des questions concernant la mission. Seront présent : le Maître d'ouvrage, Perspective.brussels et bMa. Le maître d'ouvrage fournit ensuite, dans un délai de 15 jours ouvrables, à tous les candidats un rapport reprenant les questions et les réponses.

Les questions complémentaires peuvent être envoyées par e-mail à l'adresse [info@delta-tower.be](mailto:info@delta-tower.be).

La date ultime de réception des questions est 25 jours ouvrables avant la date de remise des offres.

Les réponses seront envoyées à tous les candidats. Seules les questions et réponses écrites, envoyées à tous les candidats peuvent être considérées comme un ajout à ce cahier des charges.

## **2.7. introduction de l'offre**

La date ultime de remise des offres est fixée au 21 septembre 2017 à 12h00.

Les offres sont envoyées à :

Unibra Real Estate  
Projet « Delta-Tower »  
Boulevard du souverain, 68  
1170 Watermael-Boitsfort

Les offres sont introduites en 5 exemplaires imprimés, et une version en format PDF par e-mail à l'adresse [info@delta-tower.be](mailto:info@delta-tower.be)

## **2.8. présentation orale**

Chaque candidat retenu qui a introduit une offre, est invité le 28 septembre 2017 à la présenter à un comité d'avis, suivi d'une séance de questions-réponses. Cela permettra au maître d'ouvrage, assisté par le comité d'avis, une meilleure compréhension des offres.

A cette occasion, les candidats ont l'opportunité de clarifier les intentions présentées dans leur offre. Un ordre du jour plus précis des présentations sera communiqué ultérieurement.

## **2.9. comité d'avis**

Pour estimer la qualité des offres, le maître d'ouvrage fera appel à un comité d'avis.

Le comité d'avis est composé d'une représentation:

- du maître d'ouvrage et de ses conseils
- du maître architecte de la Région de Bruxelles-Capitale
- de Perspective.brussels
- de la commune d'Auderghem

## **2.10. désignation du lauréat et attribution**

Le maître d'ouvrage attribuera le contrat d'architecture au candidat dont il juge l'offre la plus attractive, au regard des critères d'attribution. La décision finale concernant l'attribution du contrat d'architecture reste une responsabilité du maître d'ouvrage.

## **2.11. négociation**

Après la sélection du Lauréat, le maître d'ouvrage entame les négociations du cadre contractuel avec le Lauréat. Cette négociation se fera en fonction des deux phases de la mission : la phase 1 "urbanistique" et la phase 2 "mission d'architecture".

Vu le degré d'urgence pour la mission "urbanistique", il se peut que cette mission soit attribuée plus vite que celle de la mission architecture, cette dernière nécessitant un accord plus développé.

Le maître d'ouvrage se réserve le droit de réaliser le projet éventuellement au sein d'une équipe « Bouwteam » ou avec un autre bureau d'architecture et pourra négocier ceci avec le lauréat. Dans tous les cas, le lauréat se verra réserver lors de la division des tâches du projet au moins 50% des honoraires ainsi que des tâches qui y correspondent.

## **2.12. indemnité**

Les candidats qui sont retenus et qui introduisent une offre complète et recevable, reçoivent chacun une indemnité de 15.000 EUR hors TVA.

Les honoraires du candidat à qui la mission est attribuée, sont diminués du montant de cette indemnité.

### 2.13. offre

Les candidats font leur proposition au moyen de:

- max équivalent 30 pages A4 recto  
Une note relative à une ou plusieurs propositions urbanistiques pour le site en tenant compte du programme proposé.  
Cette note traite notamment les sujets suivants :
  - une analyse du contexte urbanistique
  - des propositions volumétriques en spécifiant les composants programmatiques (localisation des programmes, leurs surfaces ainsi que les liens entre programmes).
  - la mobilité, flux des voitures, personnes, mobilité douce, etc. ,
  - les sujets spécifiques amenés par les candidats.
- max équivalent 20 pages A4 recto  
Une note qui illustre le développement d'un projet architectural dans le concept urbanistique proposé par le candidat.  
L'objectif est de montrer :
  - que le concept urbanistique soit réalisable
  - que le candidat dispose des compétences pour mener à bien une mission d'architecture dans ce contexte.
- max équivalent 10 pages A4 recto  
Une note méthodologique spécifique pour cette mission quant à l'organisation interne de l'auteur de projet (en particulier la répartition de la mission en cas d'association) ; à la collaboration avec le maître d'ouvrage, avec les autres parties concernées et avec d'autres acteurs actifs sur le site ou dans le contexte ; au contrôle de la qualité et du budget ; aux attentes des candidats par rapport au maître d'ouvrage, ...

### 2.14. critères d'attribution

- Urbanité (35 %)  
L'ensemble des plus-values que le projet engendre pour son environnement : la qualité architecturale et spatiale du projet, l'intégration dans son contexte, mais aussi les aspects socio-économiques, structurels (programme, etc.) ou infrastructurels (mobilité, etc.).
- Habitabilité (35 %)  
Les qualités relationnelles humaines générées par l'architecture. La manière dont un endroit peut être 'habité' en termes d'espace, mais aussi en termes de relations sociales et humaines, de confort et bien-être. Il s'agit tant de l'habitabilité des bâtiments que de celle des espaces extérieurs.
- Technicité (30 %)  
La résolution des contraintes et attentes en termes de stabilité, du mode constructif, des techniques, des matériaux, des performances énergétiques, ...  
Les aspects économiques sont considérés au sens large du terme, tant en ce qui concerne le respect du budget préalablement fixé, la manière dont l'auteur de projet contribue à la réalisation du projet (respect du budget, réalisme des estimations au regard des techniques employées, les coûts de maintenance nécessaires, etc.).

### 2.15. durée de validité des offres

Par leur offre, les candidats s'engagent pour une période de 180 jours calendriers, à compter du jour qui suit la date ultime fixée pour l'introduction des offres.

## **2.16. droit de propriété intellectuelle**

Conformément aux dispositions de l'article 3, §3 de la loi du 30 juin 1994 relative au droit d'auteur et aux droits voisins, tous les droits patrimoniaux liés aux droits d'auteur et tout droit relatif aux documents établis dans le cadre de la présente procédure, les prestations d'études et leurs résultats relevant de l'exécution de la présente mission, ainsi que toutes les données qui ont permis la réalisation des prestations, sont transférées au maître d'ouvrage et au maître architecte.

Il s'agit tant pour les candidats que pour le maître d'ouvrage d'un transfert définitif et exclusif applicable dans le monde entier et ayant trait aux modes d'exploitation (reproduction, communication via différents canaux comme internet, exposition, publication, etc.), en ce compris ceux qui ne sont pas mentionnés dans le présent cahier des charges.

Il s'agit de documents établis dans le cadre de la procédure et dans le cadre de l'exécution de la mission. Les candidats reconnaissent créer des travaux sur commande du maître d'ouvrage, dans le cadre de la présente procédure et mission, et transférer leurs droits patrimoniaux conformément aux dispositions précitées, sans percevoir aucune autre forme d'indemnité que celle qu'ils ont éventuellement perçue lorsque toutes les conditions nécessaires pour participer à la procédure étaient remplies pour les candidats non retenus, ou le prix de la mission. L'indemnité prévue dans ce cadre couvre le transfert des droits patrimoniaux comme indiqué ci-avant.

### **3. ANNEXES**

- Annexe 1 Définition du projet avec e.a. description du programme, contexte et situation, ambitions du maître d'ouvrage, défis, données techniques et fonctionnelles
- Annexe 2 Le relevé du géomètre sera disponible le jour de briefing (le 7 juillet).