



**SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT
POUR LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**



**CAHIER SPÉCIAL DES CHARGES.
SITE GRYSOY
MARCHÉ DE PROMOTION DE TRAVAUX**

Partie d'îlot délimité par l'avenue Émile Gryson, la rue des Grives et la rue des Fraises à 1070 Anderlecht

Procédure: APPEL D'OFFRES RESTREINT AVEC PUBLICITÉ EUROPÉENNE

Pouvoir

adjudicateur: SDRB

**Rue Gabrielle Petit 6
1080 Bruxelles.**

Référence: 2012-312208768



DÉROGATIONS AU CAHIER GÉNÉRAL DES CHARGES.....	4
PRÉAMBULE.....	4
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET PROGRAMME.....	4
MAÎTRES D'OUVRAGE.....	5
PRAS.....	5
SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT.....	5
HISTORIQUE DU PROJET ET MOTIVATION DU SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT.....	6
Historique du projet.....	6
L'opportunité d'une mixité de fonctions.....	7
Sources potentielles d'inconfort.....	8
Atouts d'une mixité dense des fonctions.....	9
IBGE.....	10
PERMIS OBTENUS.....	10
TRAVAUX.....	11
TERRAIN.....	11
DESCRIPTION SUCCINCTE DU SITE ET DES ABORDS.....	12
DÉROGATIONS AU CAHIER GÉNÉRAL DES CHARGES.....	13
CHAPITRE 1. CLAUSES ADMINISTRATIVES GÉNÉRALES.....	13
ARTICLE 1. Réglementation régissant le marché.....	13
ARTICLE 2. Pouvoir adjudicateur.....	13
ARTICLE 3. Promoteur.....	13
ARTICLE 4. Renseignements.....	15
ARTICLE 5. Objet du marché.....	15
ARTICLE 6. Type de marché et procédure de passation.....	16
ARTICLE 7. Retrait des documents de soumission.....	16
ARTICLE 8. Visite obligatoire.....	17
ARTICLE 9. Établissement des offres.....	17
ARTICLE 10. Envoi ou dépôt des offres.....	17
ARTICLE 11. Causes d'irrégularité de l'offre.....	18
ARTICLE 12. Critère d'attribution.....	18
ARTICLE 13. Détermination des prix.....	18
ARTICLE 14. Délai d'engagement des offres.....	19
ARTICLE 15. Notification de l'attribution du marché.....	19
ARTICLE 16. Déclaration sur l'honneur implicite.....	19
ARTICLE 17. Renonciation implicite aux conditions générales du soumissionnaire.....	19
ARTICLE 18. Documents à fournir.....	20
ARTICLE 19. Défraiement après dépôt de l'offre.....	21
ARTICLE 20. Label "Entreprise éco dynamique".....	21
ARTICLE 21. Langue.....	21
ARTICLE 22. Confidentialité.....	21
CHAPITRE 2. MODIFICATIONS ET PRÉCISIONS AU CAHIER GÉNÉRAL DES CHARGES.....	22
ARTICLE 1. Fonctionnaire dirigeant.....	22
ARTICLE 5. Cautionnement.....	22
Cautionnement de la phase 1 des travaux.....	22
Cautionnement de la phase 2 des travaux.....	22
ARTICLE 9. Libération du cautionnement.....	22
ARTICLE 13. Révision des prix.....	23
ARTICLE 15. Paiements.....	23
Phase 1 : 1ère partie des ateliers SDRB et totalité des logements sociaux.....	24
Phase 2 : Solde des ateliers SDRB.....	24
ARTICLE 18. Litiges.....	25
ARTICLE 48. Amendes de retard.....	25
ARTICLE 72. Assurances et Responsabilités.....	25

CHAPITRE 3. CLAUSES PARTICULIÈRES ET TECHNIQUES DU MARCHÉ.....	26
ARTICLE 1. Objet du marché.....	26
ARTICLE 2. Notaire.....	26
ARTICLE 3. Droit de superficie.....	26
ARTICLE 4. Valeur du terrain des logements pour étudiants	27
ARTICLE 5. Actes de division et actes de base.....	27
ARTICLE 6. Mixité des fonctions	27
ARTICLE 7. Partie « activités économiques » (ateliers agroalimentaires)	28
ARTICLE 8. Partie « logements pour étudiants »	29
ARTICLE 9. Partie « logements sociaux »	30
ARTICLE 10. Aménagements communs, voirie et abords	30
ARTICLE 11. Volets de réalisation	31
VOLET 1A. RELEVES, AVANT-PROJET, PERMIS DE LOTIR.....	31
VOLET 1B : PERMIS D'URBANISME & PERMIS D'ENVIRONNEMENT	31
VOLET 1C : DOSSIERS DE COMMERCIALISATION, ACTES, DOSSIER D'EXECUTION.	31
VOLET 2 (= PHASE 1 DES TRAVAUX).....	32
VOLET 3 (= PHASE 2 DES TRAVAUX).....	32
ARTICLE 12. Comité d'accompagnement.....	33
ARTICLE 13. Délais d'exécution	34
ARTICLE 14. Modifications	35
ARTICLE 15. Etat du terrain et données hydrogéologiques.....	35
ARTICLE 16. Installation de chantier	35
ARTICLE 17. Clôture du chantier.....	35
ARTICLE 18. Nuisances dues au chantier	35
ARTICLE 19. Raccordements des concessionnaires	35
ARTICLE 20. Alimentations des fluides durant le chantier	35
ARTICLE 21. Baraquement de chantier	36
ARTICLE 22. Réunions hebdomadaires	36
ARTICLE 23. Assainissement et citernes enterrées	36
ARTICLE 24. Évacuation des déchets.....	38
ARTICLE 25. Remblais.....	38
ARTICLE 26. Stabilité	38
ARTICLE 27. Qualité des matériaux	39
ARTICLE 28. Coordination sécurité santé	39
ARTICLE 29. Réceptions provisoires	39
ARTICLE 30. Dossiers <i>as built</i>	39
ARTICLE 31. Droits	39
ARTICLE 32. Élection de domicile et notifications.....	39
ARTICLE 33. Liste des annexes.....	40
ANNEXE 1 : FORMULAIRE D'OFFRE SITE GRYSO	41
ANNEXE 2 : ATTESTATION DE VISITE SITE GRYSO	43

DÉROGATIONS AU CAHIER GÉNÉRAL DES CHARGES.

PAR DÉROGATION AU CAHIER GÉNÉRAL DES CHARGES:

- la réception des travaux se déroulant en deux phases, la libération du cautionnement se déroulera également en deux phases (voir article 9 du chapitre 2 du présent cahier spécial des charges).

PRÉAMBULE.

La *Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale* (SDRB) est un organisme de droit public chargé par une Ordonnance¹ du 20 mai 1999 d'assurer sur le territoire bruxellois :

- d'une part une mission d'**expansion économique**, en particulier «*en accroissant les possibilités d'implantation dans la Région d'entreprises industrielles, artisanales ou prestataires de services, en créant et gérant des zones et des bâtiments destinés aux entreprises, en construisant des bâtiments pour entreprises...*»
- et d'autre part une mission de rénovation urbaine, en construisant des logements destinés à des ménages à revenu moyen.

La *Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale* (SLRB) est une institution régionale² en charge du logement social destiné tant aux isolés qu'aux familles ayant des revenus modestes.

Le présent cahier des charges concerne:

- le volet **Expansion Économique** de la mission de la SDRB et a pour but le **développement du site GRYSON** comme précisé ci-après, afin d'y réinsérer de l'activité et de l'emploi;
- la construction de logements passifs pour étudiants;
- la construction de logements sociaux passifs pour la SLRB.

La première phase des travaux concernera la construction d'une partie du parc PME, des logements sociaux, des parkings ainsi que des abords liés à cette phase du programme.

La deuxième phase des travaux concernera la construction du solde du Parc PME, des logements pour étudiants et des abords liés à cette deuxième phase.

Le site GRYSON est délimité par la rue des Fraises, la rue des Grives et l'avenue Emile Gryson à Anderlecht; il est cadastré section D, sous le numéro 71K6 et 71M5.

D'une superficie cadastrale totale d'environ 1,76 hectare, il a été acquis par la SDRB entre 1978 et 1981.

Cet ancien site industriel est désaffecté depuis la faillite de son occupant (société fabricant des plaques, feuilles, tubes et profilés en matières plastiques) en juin 2007.

Il était prévu au départ de conserver une fonction exclusivement industrielle à cet îlot. Cependant, afin de pouvoir le densifier, une étude a été réalisée visant à faire cohabiter harmonieusement des fonctions industrielles légères, mais denses, avec d'autres types de fonctions, notamment des logements. L'objectif est d'assurer une mixité des fonctions à la fois viable et enrichissante pour tous.

Les travaux seront réalisés après obtention, par le *Promoteur*, de tous les permis nécessaires.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET PROGRAMME

Le programme prévoit :

- Un parc PME d'ateliers axé sur les métiers de bouche. Ces ateliers industriels seront achetés par la SDRB au *Promoteur*. Ils seront tous situés aux rez-de-chaussée et déploieront \pm 8.100 à 9.000 m² brut de surfaces privatives commercialisables : ateliers, bureaux, locaux sociaux.

¹ Ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale. Moniteur Belge du 29 juillet 1999.

² L'ordonnance du 1er avril 2004 complétant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement précise, en ses articles 31 et 32, les 25 missions qui sont dévolues à la SLRB.

- Des logements sociaux passifs, sur une superficie brute hors sol de ± 5.130 à 5.700 m^2 , qui seront repris par le Foyer Anderlechtois³.
- Des logements pour étudiants sur une superficie brute hors sol d'environ 9.270 à 10.300 m^2 qui pourront éventuellement être repris par le CERIA⁴ et l'ULB⁵, ou vendus par le *Promoteur* à un ou des investisseurs, ou conservés en patrimoine par le *Promoteur*.

La SDRB finance partiellement son propre marché de travaux du parc PME à l'aide du produit de la vente des fonciers :

- d'une part à la SLRB, pour la réalisation de ses logements sociaux;
- et d'autre part au *Promoteur*, pour la réalisation des logements d'étudiants (un droit de superficie sera également constitué au profit du *Promoteur* pour la durée des travaux).

Dans le cadre du présent marché, la SDRB est le pouvoir adjudicateur.

MAÎTRES D'OUVRAGE

La SDRB sera Maître d'Ouvrage de la partie ateliers ainsi que de la partie logements sociaux.

Le *Promoteur* sera Maître d'Ouvrage de la partie logements pour étudiants.

Le *Promoteur* sera Maître d'Ouvrage délégué de la partie ateliers ainsi que de la partie logements sociaux.

PRAS

Le Site GRYSOON se trouve en zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol.

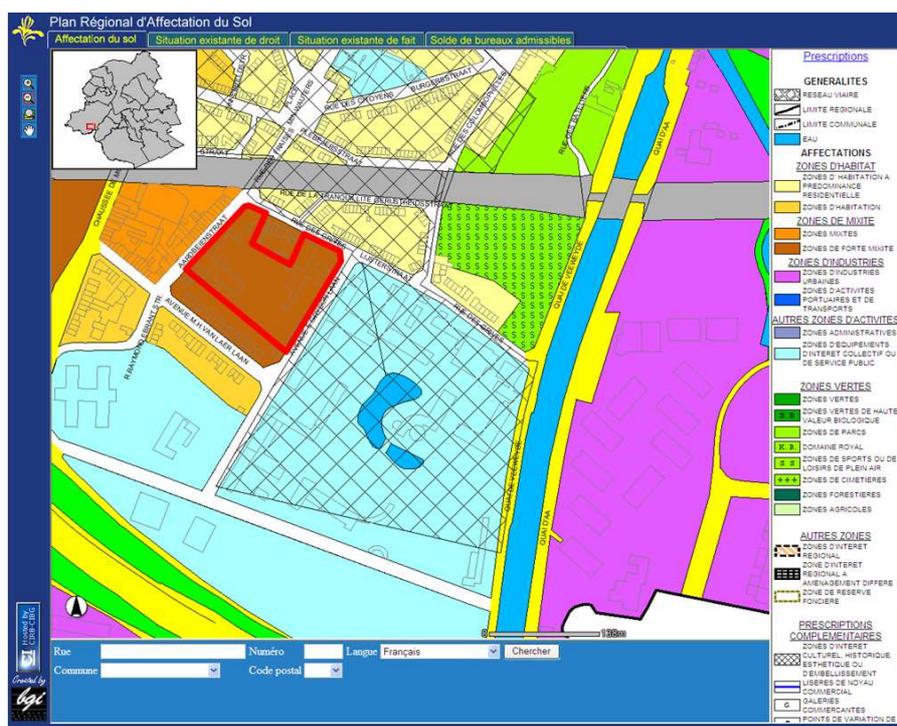


SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT

Un schéma de développement a été réalisé par les services de la SDRB et la société momentanée AAC *Architecture & SA Coppée-Courtoy*.

Ce schéma de développement (annexe 5) **est indicatif**, il tend seulement à démontrer les orientations et mettre en évidence les contraintes et le programme du projet que la SDRB souhaite mettre en œuvre sur le site.

³ Société immobilière de service public.

⁴ Centre d'Enseignement et de Recherches des Industries Alimentaires dont un des établissements est situé rue Émile Gryson.

⁵ Université Libre de Bruxelles.

Ce document **n'a pas de valeur réglementaire** d'un point de vue urbanistique mais les autorités délivrantes régionales et communales ont participé à son élaboration et en ont pris connaissance :

- le schéma de développement a fait partie du dossier (comme annexe informelle) des demandes de permis de démolir introduites par la SDRB ;
- il a été exposé à plusieurs reprises lors de réunions afin d'informer les autorités sur le PROGRAMME souhaité par la SDRB ;

Cette prise de connaissance par les autorités ne préjuge pas des avis qui seront rendus dans le cadre de la procédure d'enquête publique/concertation, ni des éventuelles conditions imposées lors de la délivrance des permis d'urbanisme et d'environnement.

La non-observation du schéma de développement par le Promoteur sera justifiée par de meilleures solutions architecturales et urbanistiques, adaptées à l'ensemble des contraintes fonctionnelles énoncées dans le présent cahier spécial des charges, et incluant toutes les dispositions permettant la réduction des nuisances potentielles analysées.

HISTORIQUE DU PROJET ET MOTIVATION DU SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT

HISTORIQUE DU PROJET

Vu la localisation du site dans un quartier dense et bien desservi, il est apparu nécessaire de prévoir la densification des emplois et la recherche de solutions innovantes.

Diverses solutions ont été explorées par les auteurs de projets désignés, ainsi que par la SDRB, visant à faire cohabiter harmonieusement au minimum un programme dense d'entreprises performantes et éventuellement d'autres fonctions vitales pour la ville.

Afin de pouvoir mieux répondre à une forte demande d'entreprises actives dans le secteur agro-alimentaire, la SDRB s'est orientée vers un projet de Parc PME, axé sur les métiers de « bouche » du fait de la proximité immédiate du campus du CERIA. En effet, il s'agit-là d'un secteur industriel compatible avec les quartiers habités et employant une nombreuse main d'œuvre peu qualifiée. Les Services de la SDRB et de l'ABE⁶ ont par ailleurs constaté que de nombreuses entreprises de ce secteur sont dans l'obligation de se relocaliser afin d'être en conformité avec les normes AFSCA⁷.

Préalablement au lancement du projet actuel, les besoins spécifiques des entreprises agro-alimentaires demandeuses d'une localisation avaient été analysés et détaillés dans une étude «FOOD FACTORY» qui avait été commandée par la SDRB, dès 2007, à un bureau d'études spécialisé en agro-alimentaire.

Cette étude portant sur un autre terrain de la SDRB, elle ne sera pas communiquée aux soumissionnaires. Néanmoins, il en ressort divers grands principes à respecter :

- Les ateliers mis à disposition d'entreprises agro-alimentaires doivent disposer chacun de deux quais séparés, accessibles aux camions et camionnettes : l'un pour décharger les produits entrants (matières premières), l'autre pour charger les produits sortant (produits finis).
- Les chargements et déchargement ne peuvent pas se dérouler sur la voirie publique.
- Chaque atelier doit pouvoir fonctionner indépendamment l'un de l'autre pour ses accès ou ses livraisons et ne peut être tributaire de l'atelier voisin.
- Les membres du personnel doivent passer par un sas hygiène avant de pénétrer dans les ateliers de préparation.
- Les bureaux et locaux sociaux annexes aux ateliers (maximum 10 à 20 % du programme) doivent être accessibles de l'extérieur sans passer par les ateliers, tout en gardant une possibilité de connexion rapide avec ceux-ci.

Ces contraintes ont amené la SDRB à prévoir l'organisation de son parc PME agro-alimentaire autour d'une « cour d'évolution » accessible le plus directement possible du Ring et de la chaussée de Mons, afin de ne pas provoquer trop de nuisance dans les quartiers habités voisins.

⁶ Agence Bruxelloise pour l'Entreprise.

⁷ Agence Fédérale pour la Sécurité de la Chaîne Alimentaire.

Outre la cellule Agro-Alimentaire de l'ABE qui a suivi l'élaboration de ce programme, la SDRB l'a présenté au CERIA qui a confirmé que ce programme lui convenait parfaitement et que le remplissage du site se ferait naturellement, du fait de la présence de nombreux professeurs et anciens étudiants actifs dans le secteur agro-alimentaire.

Cependant, la demande du CERIA s'est également axée sur la construction de logements pour étudiants, car ce pôle d'enseignement souffre d'un déficit important en cette matière et la concurrence est forte avec les étudiants de l'ULB sur le site Erasme pour trouver des chambres d'étudiants de ce côté-là de la ville.

Dans la mesure où la création de logements d'étudiants ne rentre pas dans le cadre des activités de la SDRB, les services ont imaginé un marché qui permette un partenariat avec un Promoteur privé. Ce dernier réaliserait, à ses frais et sous sa seule responsabilité, la partie de travaux relative aux logements d'étudiants et rémunérerait la SDRB en lui payant les tantièmes de terrain qui y sont attachés.

Le programme de logement pour étudiants a été défini par les services de la SDRB après avoir consulté divers spécialistes, tant du privé que du CERIA et de l'ULB : ce programme doit atteindre un seuil critique afin de pouvoir y intégrer des services pour les étudiants. Il a été établi aux alentours de 10.000 m² brut, soit environ 300 chambres d'étudiant.

Au contraire du programme de Parc PME qui doit obligatoirement trouver place au rez-de-chaussée, les logements pour étudiants peuvent être situés à l'étage. Vu le potentiel du site, les intervenants à l'étude ont constaté que ce programme pouvait, moyennant des adaptations techniques, être localisé au-dessus d'une aile du Parc PME. Il a été trouvé opportun que ces logements pour étudiants prennent place face au CERIA.

L'autre aile du parc PME fait face aux petits immeubles d'habitation et aux maisons de la rue des Fraises. Les différents intervenants réunis autour du projet sont arrivés à la conclusion que des petits logements familiaux, dans des gabarits moins élevés, seraient plus indiqués à cet endroit, au-dessus de l'autre aile du Parc. Face aux maisons unifamiliales du quartier de la Roue, la Commune d'Anderlecht a demandé que les gabarits restent très modestes, pour ne pas écraser ces maisonnettes.

La SLRB s'est montrée intéressée par l'idée de réaliser à cet endroit un programme d'environ 5.130 à 5.700 m² de logements sociaux et a avalisé les solutions urbanistiques énoncées dans le schéma directeur compatibles avec de bonnes qualités d'habitabilité pour les logements, grâce à la prise en compte des problèmes techniques d'accès séparés, de gestion des copropriétés, de vue, de bruit et d'odeur. Le contrôle des nuisances potentielles d'un programme sur l'autre est donc une donnée essentielle du projet.

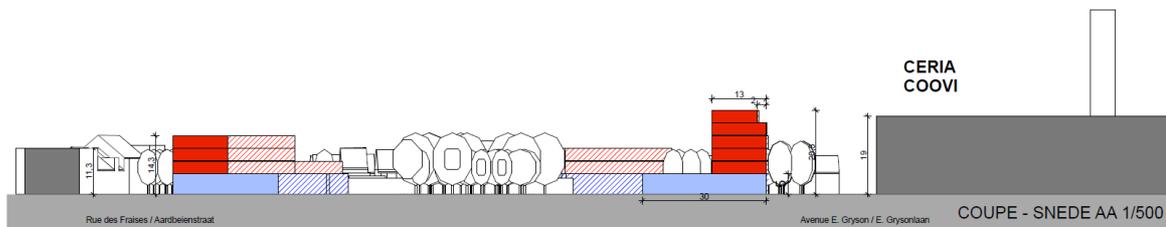
Ce programme ainsi défini et mis en œuvre dans le schéma de développement en annexe a été approuvé tant par le Conseil d'administration de la SDRB, que par celui de la SLRB et celui de la SISP⁸ associée, le Foyer Anderlechtois. Il est cependant évident que l'auteur de projet peut présenter de meilleures options urbanistiques ou architecturales qui répondent tout autant ou davantage aux contraintes fonctionnelles, de réduction des nuisances d'un programme sur l'autre ou de gestion ultérieure des copropriétés, ci-dessus énoncés.

L'OPPORTUNITÉ D'UNE MIXITÉ DE FONCTIONS

Cette proposition de partenariat résulte d'une réflexion sur l'environnement urbain du site Gryson. En effet, le site est environné, outre du Campus CERIA accueillant plusieurs milliers d'étudiants, de logements et de quelques petits commerces de proximité.

Il est donc nécessaire d'intégrer le site au quartier tout en y maintenant des activités compatibles avec le logement.

⁸ Société Immobilière de Service Public.



Comme il s'agit d'un îlot en zone de forte mixité au PRAS, prôner une certaine tolérance par rapport au maintien d'activité de production légère dans ces zones est cohérent, puisque la SDRB exprime régulièrement le souhait que des ateliers de production soient maintenus dans les projets de lofts privés et de logements situés en zone de forte mixité qu'elle est amenée à étudier.

Que la SDRB initie un projet exemplaire qui prouve qu'un Parc PME de production obligatoirement localisé aux rez-de-chaussée, peut, sans inconfort notoire, s'intégrer à un autre projet de logement dense, est un défi à relever.

SOURCES POTENTIELLES D'INCONFORT

- **Accessibilité du site aux entreprises**

La proximité immédiate du ring, d'une future halte RER⁹ et d'une ligne de métro est un atout qu'il convient d'exploiter tant pour les travailleurs et les clients des entreprises que pour les étudiants et habitants du site. Cependant les entreprises ne pourront pas fonctionner sans le maintien de la bonne accessibilité du site par un charroi, **certes ponctuel, mais exigeant quant aux rayons de giration et aux largeurs de voiries.**

- **Bruit**

Les logements quant à eux, seront sensibles au bruit des camions et des camionnettes, principalement tôt le matin et en soirée. Le problème peut être en partie résolu par une très bonne isolation acoustique des logements et par une ventilation double flux permettant d'aérer sans devoir ouvrir les fenêtres tout en faisant de substantielles économies d'énergie. Par ailleurs, le bruit des machines utilisées dans les entreprises doit radicalement être stoppé par des « silencieux » sur les conduits et ventilations, et par des dalles parfaitement insonorisées entre les fonctions différentes.

- **Limitation du type d'activités admises.**

Si des mesures techniques peuvent être prises quant à l'insonorisation des logements et des ateliers, la SDRB veillera cependant à sélectionner pour ce site des activités agro- alimentaires avec des émissions sonores limitées aux prescrits de l'IBGE en milieu urbain. Quant aux nuisances liées aux odeurs, il faut canaliser les odeurs produites jusqu'au-dessus du niveau des toitures supérieures et à distance des prises d'air de ventilation des logements.

- **Danger et conflit d'intérêt dans les circulations.**

Le charroi des entreprises ne peut en aucun cas cohabiter avec les accès aux logements et avec les zones extérieures, soit privatives, soit collectives de ces logements. Aussi, seront prévus automatiquement des accès séparés, des halls d'accès à l'usage exclusif des habitants d'une part et des étudiants d'autre part, les entreprises ayant toutes leur accès direct sur l'extérieur, soit du côté du trottoir urbain pour les piétons, soit en intérieur d'îlot pour les véhicules utilitaires. Le chargement déchargement prend beaucoup de place et est interdit en voirie publique.

- **Gestion ultérieure**

Il faut limiter au maximum les parties communes entre les différentes affectations (actes de base séparés, copropriétés communes réduites, copropriétés gigognes). C'est pourquoi il est prévu au minimum trois copropriétés distinctes en deux immeubles séparés : le premier n'abritant que des ateliers et les logements sociaux, le second que le solde des ateliers et les logements d'étudiants. Afin de garantir une gestion ultérieure qui ne provoque pas de nuisances par rapport au quartier, la SDRB exige que le *Promoteur* en confie la gestion à un gestionnaire expérimenté dans le logement pour étudiants ou qu'il remplitte lui-même cette fonction.

⁹ Réseau Express Régional.

- **Complexité des plans et du marché.**
Ceci comprend l'ensemble des contraintes techniques liées aux spécificités des programmes s'ils sont superposés : arrivées et évacuation des fluides, réseaux d'égouttage séparés, entretien ultérieur des réseaux, évolution des modes de production, etc.
- **Contrôle des vues.**
Les logements ne doivent pas avoir trop de vues directes sur le charroi et les activités du rez-de-chaussée, mais au contraire être orientés vers des terrasses aménagées et plantées, une voirie arborée ou un îlot verdurisé.

ATOUTS D'UNE MIXITÉ DENSE DES FONCTIONS

- **Densification de la ville sur les nœuds de communication.**
Les coûts du foncier étant de plus en plus élevés, l'accroissement de la population étant une donnée à prendre impérativement en compte, la demande en logements familiaux, en logements d'étudiants et en ateliers s'accroissant, il est nécessaire de densifier les projets.
- **Mixité de fonction juxtaposée versus mixité de fonction superposée.**
Le *Promoteur* pourra proposer une mixité de fonction juxtaposée ou superposée. Cependant il faut tenir compte du fait que la SDRB ne reprendra pas la propriété de surfaces économiques situées en étages, car cela amène automatiquement à la réalisation de locaux de production de biens immatériels qui physiquement s'apparentent aux bureaux, alors que le taux de vacance des bureaux n'a jamais été aussi élevé à Bruxelles (environ 10% actuellement). La SDRB n'a en effet pratiquement pas de demande pour ce type de locaux, dans ce type de quartier.
- **Utilisation des toitures des entreprises comme terrasses et jardin des logements.**
Comme les entreprises nécessitent une emprise bâtie beaucoup plus profonde que celles des logements, il y a là une opportunité à saisir pour créer des terrasses et jardins suspendus améliorant la qualité de vie de ces logements.
- **Amélioration de la mobilité.**
Il est intéressant d'abriter des petites entreprises agro-alimentaires compatibles avec de l'habitat à proximité immédiate du CERIA, du Ring, des lieux d'habitat, des commerces, des services et des transports publics.
- **Contrôle social.**
Le quartier ainsi créé est vivant en journée grâce aux PME, mais aussi le soir et le week-end, grâce aux logements.
- **Emploi et formation.**
Les habitants du projet comme ceux du quartier bénéficieront sur place d'un nouveau pôle d'emploi et, pour les étudiants dans les métiers de bouche du CERIA, de possibilités de stage dans des entreprises d'activités agro-alimentaires en lien étroit avec leur formation.
- **Emploi local.**
Vu l'excellente accessibilité de ce nouveau pôle vers le centre-ville, via le métro, il y a plus de chances que les travailleurs employés soient bruxellois. De nombreux emplois du secteur agro-alimentaire peuvent être occupés par une main d'œuvre peu qualifiée. Il s'agit ici du secteur du tissu économique bruxellois dans lequel le pourcentage d'emploi bruxellois est l'un des plus élevés.
- **Economies d'échelles possibles, notamment en matière de consommations énergétiques.**
Possibilité de répartir les coûts d'installations solaires, de récupérer la chaleur créée dans les ateliers, d'utiliser les déchets organiques pour les transformer en biocarburant, de réutiliser l'eau de pluie dans le *processus* industriel (notamment le nettoyage des sols), etc.
- **Equilibre financier du projet.**
La revente du foncier des logements venant en déduction des prix de construction des ateliers, ces derniers pourront être commercialisés dans des conditions très abordables, sans grever inutilement le budget régional et permettant même à la SDRB de réinvestir ses recettes dans de nouvelles opérations ultérieures.

IBGE

Une reconnaissance de l'état du sol a été réalisée par la société ABO en 2007 (annexe 6, projet ABO n° 07139, daté du 15 juin 2007). Il en est ressorti qu'une étude de risque était nécessaire suite aux dépassements des normes de pollution dans certaines zones de la parcelle cadastrée D 71 K6 :

- pour le benzo(a)pyrène dans le sol;
- pour l'arsenic, le zinc et l'huile minérale dans l'eau souterraine.

Une étude de risque a été réalisée par la société Geosan en avril 2008 (annexe 7, référence GRES07.8397/Gryson–28 avril 2008).

Suite à l'avis défavorable émis par l'IBGE sur le rapport Geosan précité, un premier complément a été réalisé par la même société en juin 2008 (annexe 8, référence GRES07.8397/Gryson–27 juin 2008) puis un second en août de la même année (annexe 9, référence GRES07.8397/Gryson–13 août 2008).

Par courriers datés du 10 septembre 2008 et du 19 novembre 2008, l'IBGE a émis un avis favorable sur le rapport d'étude de risque accompagné de ses deux compléments (annexe 10, réf IBGE : INSP/wak/2006.1008.01), en précisant notamment :

- que la pollution ne présente pas de risque pour la santé humaine en cas d'usage du site pour une industrie légère dont le sol pollué est entièrement recouvert de béton;
- que la pollution ne présente pas de risque pour la santé humaine en cas d'usage du site pour habitation sans potager;
- qu'en cas de conversion du site en zone d'habitation avec potager, il existe un risque d'exposition pour la santé urbaine;
- que vu la présence de benzo(a)pyrène dans le sol, le site devra présenter en permanence un recouvrement (couche de gravier, couche de terres propres, dalle en béton) afin d'éviter toute dispersion éolienne des polluants;
- qu'en cas de démolition de la dalle de béton actuelle, le nouveau recouvrement, chargé d'éviter le risque de dispersion éolienne des polluants, devra être placé immédiatement après démolition de la dalle et que son épaisseur minimale devra être de 10 cm;
- qu'en cas d'installation d'un recouvrement constitué d'une couche de terres propres, les matériaux qui seront utilisés pour le recouvrement devront faire l'objet d'un contrôle analytique en vue de vérifier le respect des conditions sur la réutilisation de terres excavées.

Après démolition des bâtiments, une couche de remblai¹⁰, constitué de gravats de briques concassées sur place, a été épandue sur la quasi-totalité du site, conformément aux impositions de l'IBGE.

Pendant les travaux de démolition, 5 citernes d'hydrocarbures non répertoriées ont été mises à jour. Elles ont été vidées et évacuées du site. Voir l'article 23 du chapitre 3.

PERMIS OBTENU

Les bâtiments ont fait l'objet d'une demande de permis de démolir. Ce permis, délivré le 3 septembre 2010, prévoit principalement:

- le désamiantage du site;
- la démolition des bâtiments industriels présents sur le site (soit 11.812 m² hors sol et une superficie imperméable de 16.427 m²)
- la démolition d'une conciergerie;
- l'abattage de 23 arbres, etc.

Les travaux de démolition, y compris la dalle présente sur le site, le désamiantage et la mise en place d'un nouveau recouvrement provisoire ont été lancés par les soins de la SDRB au 1^{er} trimestre 2012. Ils ont été achevés en mai 2012.

¹⁰ Épaisseur entre 20 et 30 cm)

D'autre part, une évacuation des déchets dangereux a déjà été finalisée au mois de mai 2009 et la mission pour l'évacuation des déchets non dangereux a été clôturée au mois de juillet 2009.

TRAVAUX

Les travaux objet du présent marché seront exécutés après obtention, par le *Promoteur* et son équipe, de tous les permis nécessaires. Il s'agit principalement:

- des travaux de construction des ateliers (financés par la SDRB) ;
- des travaux de construction des logements sociaux (financés par la SLRB ou tout autre organisme désigné par cette dernière) ;
- des travaux de construction des logements pour étudiants (financés par le *Promoteur*, qui se chargera de leur revente et qui garantira, par lui-même ou par le fait d'un tiers qualifié, leur gestion et leur location) ;
- des travaux d'aménagement des abords (financés au prorata).

TERRAIN

La valeur du foncier des logements d'étudiants –à acquitter par le *Promoteur* à la SDRB– est fixée à un prix minimum de **210 €/m² brut** pour les logements proprement dits et **63 €/m² brut** pour les caves et parkings y afférents. Le *Promoteur* a la possibilité de faire une offre à un prix supérieur, ce qui sera pris en considération dans les critères d'attribution. Ce montant est indexé à partir de la date de désignation du *Promoteur* (indice santé base 2004=100 du mois précédent la désignation du *Promoteur*) jusqu'à la signature de l'acte authentique (l'indice du mois précédent l'acte de vente sera pris en compte).

DESCRIPTION SUCCINCTE DU SITE ET DES ABORDS.



Adresse :

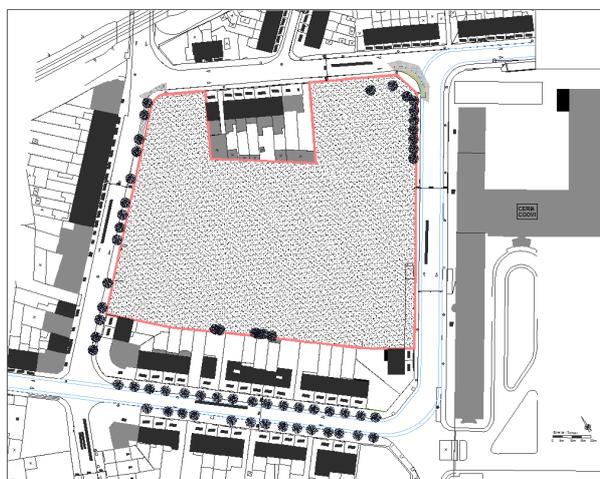
Rue des Fraises, rue des Grives et avenue Emile Gryson à Anderlecht ; cadastré section D, n° 71K6 et 71M5.

Le site abritait anciennement la société Elkaplast, dont l'activité principale était le thermoformage et l'extrusion de matières plastiques. Avant démolition, il comportait :

- des bâtiments industriels de production et ateliers (hangars) ;
- un ancien bâtiment de bureaux ;
- une maison d'habitation.

La SDRB a réalisé à ses frais, au début 2012

- le désamiantage du site ;
- l'enlèvement d'arbres et de plantations diverses sur le terrain ;
- la démolition des bâtiments ;
- la démolition des dalles de sol ;
- l'enlèvement de citernes enterrées répertoriées et de leurs installations annexes ;
- le recouvrement du site par un matériau correspondant aux exigences de l'IBGE ;
- le placement d'une clôture provisoire sur tout le périmètre du site.



DÉROGATIONS AU CAHIER GÉNÉRAL DES CHARGES.

PAR DEROGATION AU CAHIER GENERAL DES CHARGES:

- la réception des travaux se déroulant en deux phases, la libération du cautionnement se déroulera également en deux phases (voir article 9 du chapitre 2 du présent cahier spécial des charges).

CHAPITRE 1. CLAUSES ADMINISTRATIVES GÉNÉRALES.

ARTICLE 1. Réglementation régissant le marché

Le présent marché public est soumis notamment à la réglementation suivante :

- loi du 24 décembre 1993 *relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services* (notamment l'article 9 qui concerne plus particulièrement les marchés de promotion), ainsi que ses modifications ultérieures;
- arrêté royal du 8 janvier 1996 *relatif aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services et aux concessions de travaux publics* (notamment les articles 21 et 22 qui concernent plus particulièrement les marchés de promotion), ainsi que ses modifications ultérieures comprenant l'arrêté royal du 25 mars 1999;
- arrêté royal du 26 septembre 1996, *établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics* et son annexe constituant le *Cahier Général des Charges des marchés publics* (notamment les articles 11 à 27 qui concernent plus particulièrement les marchés de promotion), ainsi que leurs modifications ultérieures comprenant l'arrêté royal du 4 juillet 2001;
- arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les *chantiers temporaires ou mobiles*;
- arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2007 déterminant les *exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments*;
- loi du 20 mars 1991 organisant l'agrégation d'entrepreneurs de travaux;
- arrêté Royal du 26 septembre 1991 fixant certaines mesures d'application de la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrégation d'entrepreneurs de travaux;
- arrêté ministériel du 27 septembre 1991 définissant le classement des travaux selon leur nature en catégories et sous-catégories relatives à l'agrégation des entrepreneurs;
- loi sur le bien-être du 4 août 1996, portant sur les principes généraux de prévention ;
- prescriptions du Règlement général sur la protection du travail (RGPT) ainsi que le Code sur le Bien-être au travail ;
- publications du Comité national d'action pour la sécurité et l'hygiène dans la construction ;
- les dispositions en matière de bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail.

ARTICLE 2. Pouvoir adjudicateur

Le pouvoir adjudicateur est la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, dénommée « SDRB » dans le présent cahier des charges, organisme de droit public dont le siège est établi rue Gabrielle Petit, 6, à 1080 Molenbeek-Saint-Jean.

ARTICLE 3. Promoteur

Dans le présent cahier des charges, il faut comprendre par « Promoteur », le soumissionnaire qui, soit en son nom propre, soit en association momentanée, aura emporté le marché.

Un entrepreneur général ne peut soumissionner en tant que promoteur, même en cas d'association momentanée avec un autre promoteur. Toutefois le Promoteur et l'entreprise générale en charge des travaux pourront faire partie du même groupe.

Le *Promoteur* agira en tant que maître de l'ouvrage pour la partie logements étudiants et en tant que maître de l'ouvrage délégué pour la partie logements sociaux et ateliers. En ces qualités, il assumera la responsabilité de la conception de l'ouvrage.

Comme précisé à l'avis de marché, le *Promoteur* sera entouré au minimum de deux intervenants –un entrepreneur général et un auteur de projets–, indépendants de lui-même:

- Un entrepreneur général qui sera chargé de la réalisation des travaux, il sera **agréé en classe 8** et indépendant des auteurs de projet. Cet entrepreneur sera choisi dans la liste fournie par le *Promoteur* lors de la procédure de sélection.
- Un ou des auteurs de projet : un seul bureau d'études peut remplir une ou plusieurs missions d'auteurs de projet décrites ci-dessous pour autant qu'il dispose des qualifications nécessaires pour chaque mission (accès à la profession, assurance professionnelle, agréments, etc.).

L'entrepreneur et le ou les auteurs de projet doivent être indépendants entre eux et conclurent chacun un contrat distinct avec le *Promoteur* qui agira en tant que maître de l'ouvrage.

- Un architecte ou un bureau d'architecte, qui sera chargé notamment:
 - de la conception architecturale des bâtiments et du site;
 - d'introduire le permis conformément à ce qui est prévu dans le présent cahier des charges et à l'offre;
 - de rédiger les documents du dossier d'exécution;
 - du suivi du chantier (y compris réceptions provisoires et définitives);
 - de l'introduction des demandes de permis nécessités par le projet;
 - de dresser les plans de commercialisation généraux et par module ainsi que les plans à joindre aux différents actes légaux;
 - etc.
- Un ingénieur en stabilité, qui sera chargé notamment:
 - de la conception, en coordination avec l'architecte, de la stabilité des ouvrages;
 - d'éditer tous les documents utiles au chantier (cahiers spéciaux des charges, plans de coffrage et de ferrailage, détails) en veillant à ce qu'ils correspondent au présent cahier des charges et à l'offre;
 - des études des fondations générales;
 - du suivi du chantier (y compris réceptions provisoires et définitives).
 - etc.
- Un ingénieur en techniques spéciales, qui sera chargé notamment:
 - de la conception, en coordination avec l'architecte, des techniques spéciales des ouvrages;
 - d'éditer tous les documents utiles au chantier en veillant à ce qu'ils correspondent au présent cahier des charges et à l'offre;
 - de rédiger les documents du dossier d'exécution;
 - du suivi du chantier (y compris réceptions provisoires et définitives);
 - etc.
- Un coordinateur sécurité-santé, conformément aux prescriptions légales en vigueur.
- Un Conseiller PEB agréé par la Région de Bruxelles-Capitale¹¹.
- Un Certificateur PEB agréé par la Région de Bruxelles-Capitale, qui sera chargé de délivrer les certificats afférents aux logements sociaux.

¹¹ Voir ordonnance du 7 juin 2007, relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments.

- Un bureau d'étude de sol agréé, qui sera chargé notamment, dans le cadre des excavations, d'établir le projet d'assainissement à soumettre à l'IBGE, et de suivre les travaux.
- Un acousticien, qui sera chargé notamment des missions d'étude et de suivi de chantier (y compris réceptions provisoires et définitives) relatives à l'acoustique dans le cadre du projet.
- Un ingénieur spécialisé en agro-alimentaire, qui sera chargé notamment de conseiller l'architecte dans la conception du parc PME agro-alimentaire et de veiller au respect du processus de production et des normes existantes dans le cadre des missions d'études et de suivi du chantier des ateliers.

Dans le cas où le *Promoteur* n'exerce pas lui-même cette mission, il devra présenter un organisme de gestion agréé et expérimenté s'engageant à gérer ultérieurement les logements d'étudiants (université, haute école, promoteur spécialisé). Cet organisme sera le garant de la bonne gestion des logements d'étudiants construits, afin de garantir une bonne maîtrise des nuisances potentielles de cette partie du programme, tant par rapports aux autres composantes du programme (ateliers et logements sociaux), que par rapport aux riverains du projet.

Dans les 20 jours de calendrier **de la conclusion du marché**, le *Promoteur* choisira –dans la liste qu'il aura fournie avec son offre–le futur gestionnaire des logements d'étudiants avec lequel il s'engage de travailler. Il fournira une copie des contrats à la SDRB ainsi que les coordonnées du gestionnaire choisi. Celui-ci ne pourra plus être remplacé sans accord préalable, et écrit, de la SDRB.

Dans les 60 jours de calendrier **de l'obtention des permis d'urbanisme et d'environnement**, le *Promoteur* choisira –dans la liste qu'il aura fournie avec son offre– l'entrepreneur avec lequel il s'engage de travailler. Il fournira une copie des contrats à la SDRB ainsi que les coordonnées de l'équipe constituée. Celle-ci une fois constituée, elle ne pourra plus être modifiée sans accord préalable, et écrit, de la SDRB.

Conformément à l'article 9 de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services, le *Promoteur* a l'obligation de couvrir entièrement les responsabilités résultant des articles 1792 et 2270 du code civil.

ARTICLE 4. Renseignements

Toute question relative au présent marché devra être posée par mail et par fax¹² à l'adresse et au numéro suivants :

e-mail : ee-developpement@sdrb.be Fax : 02 422 51 72

Les demandes porteront les mentions :

«GRYSON. Marché de Promotion de travaux 2012-312208768. À l'attention de Mme Miriam Dubois».

Toutes les questions posées recevront une réponse par mail et par fax. Un récapitulatif des questions posées et des réponses apportées sera envoyé par courrier, par fax ou par mail à chaque soumissionnaire – même à ceux qui n'ont pas posé de question– endéans les délais prévus à l'article 7 de l'arrêté royal du 8 janvier 1996.

La date limite de réception de ces éventuelles demandes est fixée à 8 jours ouvrables minimum avant la date de remise des offres.

Seules les réponses fournies par écrit seront complémentaires au présent cahier spécial des charges.

ARTICLE 5. Objet du marché

La SDRB souhaite développer sur le site Gryson :

- Un parc PME d'ateliers axé sur les métiers de bouche et situé aux rez-de-chaussée. Ces ateliers industriels basse énergie seront payés par la SDRB au *Promoteur*.
- Des logements passifs pour étudiants. Ces logements pourront être éventuellement repris par le CERIA et l'ULB, ou vendus par le *Promoteur* à un ou des investisseurs, ou gardés en portefeuille par le *Promoteur*. Dans tous les cas de figure, le *Promoteur* ou un organisme agréé spécialisé s'engagera à effectuer la gestion ultérieure de ces logements.

¹² Ou éventuellement par courrier postal.

- Des logements sociaux passifs qui seront vendus par le *Promoteur* à la SLRB, les quotités de terrains étant par ailleurs vendues directement par la SDRB au Foyer Anderlechtois. La SLRB assume, pour le compte du Foyer, l'ensemble des obligations financières résultant de la conception et de la construction des logements, selon les modalités prévues dans une convention bipartite SLRB - Foyer Anderlechtois. Le *Promoteur* adressera les factures à la SLRB à la réception provisoire de la première phase (ateliers SDRB et logements sociaux), qui les acquittera pour le compte du Foyer Anderlechtois.

Le **présent marché** porte sur la désignation d'un *Promoteur* appelé à :

- concevoir, financer et réaliser l'ensemble des travaux ;
- acheter ou trouver un/ou des investisseur(s) qui achète(nt) le foncier des logements étudiants aux prix et période déterminés par la SDRB.

Le marché comprend principalement:

- Les relevés du site ainsi que les essais de sol, complémentaires et nécessaires au projet.
- La conception des ateliers, des logements sociaux et des logements pour étudiants.
- Le dépôt auprès des autorités compétentes des dossiers et demandes de permis requis par la législation en vigueur.
- Les études de stabilité et de techniques spéciales.
- L'élaboration du dossier d'exécution des ouvrages.
- La rédaction de l'acte de division et des actes de base.
- La réalisation de l'ensemble des travaux jusqu'à leur complet achèvement et la livraison.
- La coordination sécurité santé, conformément à la réglementation en vigueur.
- La vente des logements étudiants (foncier et constructions) à un ou des tiers investisseur, ou l'acquisition du foncier par le *Promoteur* si celui-ci conserve les logements étudiants en patrimoine.
- Les interventions nécessaires sur les installations techniques jusqu'à l'expiration des garanties, c'est-à-dire jusqu'à la réception définitive.
- Le financement et l'élaboration du projet.
- La réalisation de l'aménagement des abords intégrant des aspects paysagers.
- Tous les actes non spécialement détaillés mais qui par leur nature sont la conséquence, dépendent ou sont solidaires de ceux définis par le cahier spécial des charges.

VOIR CHAPITRE 3, ARTICLE 11 : VOLETS DE RÉALISATION.

ARTICLE 6. Type de marché et procédure de passation.

Le présent cahier spécial des charges porte sur un **marché public de promotion de travaux** passé au terme d'une **procédure d'appel d'offres restreint avec publicité au niveau européen**.

Un avis de marché, envoyé le 10 avril 2012, a été publié :

- dans le N° 73 du Journal officiel de l'Union européenne du 14 avril 2012, sous le numéro de publication 120551 ;
- dans le N° 88 du Bulletin des Adjudications du 11 avril 2012, sous le numéro de publication 507795.

Seuls les candidats sélectionnés sont invités à remettre une offre.

ARTICLE 7. Retrait des documents de soumission.

Le présent cahier spécial des charges est envoyé sous format papier et sous format informatique à chaque candidat sélectionné.

Pour ce qui concerne les annexes et les autres documents du marché, ils ne seront fournis que sous format informatique, soit sur un support physique, soit par téléchargement.

ARTICLE 8. Visite obligatoire.

Le soumissionnaire devra effectuer obligatoirement une visite des lieux pour se rendre compte des difficultés et particularités des prestations faisant l'objet du marché. De par la simple soumission de son offre, il reconnaît avoir établi celle-ci en connaissance de cause, notamment en ce qui concerne:

- la coordination générale des travaux;
- l'aménagement du chantier (y compris les dispositifs de sécurité à mettre en place);
- les possibilités d'acheminement et de stockage des matériaux;
- les installations d'échafaudage;
- etc.

Le rendez-vous pour la visite préalable doit être pris auprès du **service Gestion de l'Expansion économique** : Tél 02 422 5111.

Pour les questions soulevées suite à cette visite voir article 4 du présent chapitre.

ARTICLE 9. Établissement des offres.

LES SOUMISSIONNAIRES VEILLERONT À CE QUE LES DOCUMENTS PAPIER QU'ILS REMETTRONT DANS LE CADRE DU PRÉSENT MARCHÉ SOIENT IMPRIMÉS, LORSQUE LE TYPE DE DOCUMENT LE PERMET, EN MODE RECTO VERSO. Voir article 20 du présent chapitre.

L'offre, rédigée en français ou en néerlandais, sera établie en quatre exemplaires et devra obligatoirement porter sur l'ensemble du marché : toute offre partielle sera irrecevable.

Chaque soumissionnaire ne peut déposer qu'une seule offre, soit en son nom propre, soit dans le cadre d'une seule association momentanée.

Il est autorisé que l'une ou l'autre composante sous-traitante des auteurs de projets (voir article 3 du présent chapitre) fassent partie de l'équipe de plusieurs soumissionnaires puisque ces auteurs de projet ne déposent pas offre en leur nom propre. Toutefois, pour des raisons de droits d'auteur et déontologiques évidentes, l'architecte, l'ingénieur en stabilité et l'ingénieur en techniques spéciales choisis par un soumissionnaire, **ne pourront pas** participer à l'équipe d'un autre soumissionnaire.

Si, ni le *Promoteur*, ni aucun membre de l'association momentanée, n'a d'expérience ou de capacité dans la gestion de chambres d'étudiants, le ou les gestionnaires expérimentés que le *Promoteur* présentera pourra ou pourront également faire partie de l'équipe de plusieurs soumissionnaires. Le choix définitif du gestionnaire devant se faire au plus tard 20 jours après la désignation de l'adjudicataire.

ARTICLE 10. Envoi ou dépôt des offres¹³.

L'offre devra parvenir à l'adresse ci-dessous au plus tard le **12 octobre 2012 à 11 heures** .

Elle sera, soit envoyée par recommandé de la poste, soit déposée au bureau d'accueil de la SDRB contre accusé de réception.

L'enveloppe, définitivement fermée, contenant la soumission, portera la date de la séance d'ouverture des offres, ainsi que la mention « **GRYSON - Marché de promotion de travaux 2012-312208768 NE PAS OUVRIR** ». Elle sera glissée dans une seconde enveloppe qui portera l'adresse du destinataire :

Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale

Direction Expansion Economique

«Référence : Gryson–Marché de promotion de travaux - **2012-312208768** »

Rue Gabrielle Petit, 6

1080 Molenbeek-Saint-Jean

Pour être considérée comme régulière, toute offre devra :

- Être datée et signée.

¹³ Voir article 104 de l'Arrêté Royal du 8 janvier 1996.

- Être établie en 4 exemplaires. L'un des exemplaires papier portera la mention « ORIGINAL » et les autres, la mention « COPIE ». En cas de contradiction entre les exemplaires, celui réputé original fera foi.
- Comprendre tous les documents requis dans le présent cahier spécial des charges.

Les offres arrivées tardivement ne seront pas prises en considération (sous réserve des dispositions reprises à l'article 104 §2 de l'arrêté royal du 8 janvier 1996).

ARTICLE 11. Causes d'irrégularité de l'offre

L'offre sera, notamment, déclarée irrégulière au cas où:

- Le projet ne respecte pas le programme défini en objet (chapitre 3- articles 7, 8 et 9), à 10% près des surfaces, ou le descriptif des ateliers et des logements sociaux en annexe.
- Le coût au m² net des logements sociaux et/ou des ateliers dépasse le prix maximum indiqué à l'article 13 du présent chapitre.
- Le nombre de parkings prévu par le *Promoteur* pour les ateliers ne correspond pas à ce qui est prévu dans le descriptif des ateliers en annexe.
- Le nombre de parkings prévu par le *Promoteur* pour les logements sociaux ne correspond pas aux exigences précisées dans le descriptif technique des logements sociaux en annexe.
- Le prix au m² brut des travaux des surfaces hors sol des logements sociaux dépasse 1.250 € par m² brut (cellule H62 du tableau).

ARTICLE 12. Critère d'attribution.

L'attribution se fera sur base de l'offre régulière la plus intéressante selon les critères et les pondérations suivants:

a. Urbanité (pour un total de 25 points)

L'ensemble des plus-values que le projet apporte à son environnement, les qualités urbanistiques et paysagères du projet et son intégration dans son contexte mais également son angle social, les qualités relationnelles et humaines générées par les espaces publics, la qualité des infrastructures, des circulations, de la mobilité, l'impact environnemental de l'implantation..

b. Habitabilité (pour un total de 25 points)

L'adéquation de l'architecture par rapport au programme, la fonctionnalité du projet, des espaces créés, l'adéquation des matériaux, l'usage de la lumière.
Comment les bâtiments peuvent être « habités » en termes d'espace mais également de relations sociales, humaines, de confort et de bien-être.

c. Critères économiques (pour un total de 50 points)

Le prix au m² net des ateliers SDRB après déduction du prix du foncier des logements d'étudiants (cellule G131 du tableau de l'offre, travaux, honoraires, raccordements, tous frais compris)..... 30 points

Le prix au m² net des logements SLRB (cellule J112 du tableau de l'offre, travaux, honoraires, raccordements, tous frais compris) 20 points

ARTICLE 13. Détermination des prix

Le prix au m² net (=commercialisable) des ateliers (cellule G131 : travaux, honoraires, raccordements, abords, parkings et tous frais compris, déduction faite du foncier du logement étudiant) n'excèdera pas 1.275 €/m² net hors TVA)

Bien que ce soit le prix au m² net des logements sociaux (cellule J112 travaux, honoraires, raccordements, abords et parkings et tous frais compris) qui soit pris en compte comme critère d'attribution, le prix au m² brut des travaux des surfaces hors sol n'excèdera pas 1.250,00 €/m² hors TVA (cellule H62). Voir article 11 : *Causes d'irrégularité de l'offre*.

Les prix des travaux précités incluent tous les honoraires, frais divers et raccordements, ainsi que la quote-part des parties communes affectée à chaque type de biens.

La superficie mentionnée dans l'offre et dans le présent cahier des charges est calculée de la manière suivante :

Pour les ateliers SDRB et les logements d'étudiants.

Les m² brut précités sont calculés sur base des normes du code de mesurage en Belgique publiées par l'Association Belgo-Luxembourgeoise des Chartered Surveyors (BACS), et correspondent à la définition « surface brute extérieur murs ».

Les m² net précités sont calculés sur base des normes du code de mesurage en Belgique publiées par l'association belgo luxembourgeoise des Chartered Surveyors (BACS), et correspondent à la définition « surface grand plateau ».

Pour les logements sociaux.

Les m² brut précités sont calculés sur base des normes du code de mesurage en Belgique publiées par l'Association Belgo-Luxembourgeoise des Chartered Surveyors (BACS), et correspondent à la définition « surface brute extérieur murs ».

Les m² net précités sont calculés sur base de la surface habitable telle que définie dans le document intitulé *Dispositions techniques et fonctionnelle des logements sociaux* (voir annexe 3 du présent cahier spécial des charges). Dans le cas d'un immeuble à appartements, sont par conséquent déduites de la surface de logement : les surfaces des cages d'escalier, dégagements et locaux communs, cages d'ascenseur et balcon terrasse, ainsi que celle des murs séparant ces organes des appartements.

ARTICLE 14. Délai d'engagement des offres

Le soumissionnaire reste engagé par son offre pendant un délai de 180 jours de calendrier. Ce délai prend cours à la date ultime de remise des offres, précisée à l'article 10 du présent chapitre

ARTICLE 15. Notification de l'attribution du marché.

Conformément à l'article 65/8 - § 1^{er} de la Loi du 24 décembre 1993, la SDRB communiquera par lettre recommandée à la poste :

1. à tout soumissionnaire non sélectionné, les motifs de sa non-sélection, extraits de la décision motivée;
2. à tout soumissionnaire sélectionné dont l'offre a été jugée irrégulière, les motifs de son éviction, extraits de la décision motivée;
3. à tout soumissionnaire sélectionné dont l'offre n'a pas été choisie, ainsi qu'au soumissionnaire retenu, la décision motivée d'attribution du marché.

Les soumissionnaires peuvent –endéans un délai de quinze jours à compter du lendemain du jour où la décision motivée a été envoyée aux soumissionnaires concernés– introduire un recours en suspension auprès d'une juridiction, et ce exclusivement, selon le cas, dans le cadre d'une procédure en référé devant le juge judiciaire ou, devant le Conseil d'État, par une procédure d'extrême urgence.

Les soumissionnaires qui introduisent un recours en suspension sont tenus d'en informer la SDRB par mail (ee-developpement@sdrb.be) et par fax (02 422 5172) endéans le délai de quinze jours défini ci-dessus.

ARTICLE 16. Déclaration sur l'honneur implicite

Par le seul fait de participer à la procédure de passation du présent marché public, LE SOUMISSIONNAIRE ATTESTE QU'IL NE SE TROUVE PAS DANS UN DES CAS D'EXCLUSION tels que visés aux articles 17, 43 et 69 de l'arrêté royal du 8 janvier 1996 relatif aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services et aux concessions de travaux publics.

ARTICLE 17. Renonciation implicite aux conditions générales du soumissionnaire

Par le seul fait de participer à la procédure de passation du présent marché public, le Soumissionnaire déclare renoncer à ses propres conditions générales ou particulières, même si elles sont incluses par défaut dans un des documents faisant partie de son offre.

ARTICLE 18. Documents à fournir.

Les soumissionnaires doivent remettre une offre constituée des documents dûment signés suivants (voir aussi article 17 du présent chapitre):

1. Le **formulaire d'offre signé (annexe 1), y compris le tableau informatique complété et une copie papier signée de celui-ci.**
2. Une **attestation de visite** des lieux, signée par un représentant de la SDRB. (annexe 2).
3. Un organigramme (1 page A4) indiquant le mandataire commun des auteurs de projets, les liens fonctionnels entre eux et, s'il y a plusieurs bureaux d'architecture, la fonction de chacun dans l'association ainsi que leur intervention en fonction du planning. En cas de désignation d'un bureau unique d'architecture, l'organigramme indiquera les effectifs affectés au projet en fonction du planning.
4. Une attestation prouvant que le soumissionnaire a souscrit à une assurance de responsabilité civile dont la couverture est suffisante pour répondre à tous les risques inhérents à la nature de sa mission.
5. L'entrepreneur désigné par le *Promoteur* doit (ou, le cas échéant, les entrepreneurs désignés doivent) s'engager **par écrit** à exécuter les travaux conformément au présent cahier spécial des charges et à ses annexes.
6. Si le *Promoteur* ou un membre de l'association momentanée ne gère pas lui-même les logements d'étudiants, le gestionnaire désigné par le *Promoteur* doit (ou, le cas échéant, les gestionnaires désignés doivent) s'engager **par écrit** à prendre en gestion les chambres d'étudiants une fois construites conformément au présent cahier spécial des charges et à ses annexes.
7. L'engagement du *Promoteur* ou d'un investisseur d'acquérir le foncier des logements d'étudiants au prix minimum ou au prix proposé dans l'offre s'il est supérieur, dans les délais prévus à l'article 4 du chapitre 3.
8. L'avant-projet architectural ANONYME des ateliers, des logements d'étudiants et des logements sociaux –sous forme d'un jeu de plans pliés et de 3 panneaux de présentation du projet au format A0 vertical – permettant d'évaluer la qualité architecturale et urbanistique du projet et le respect des programmes (formats panneaux et papier + formats **dwg** et **pdf** sur support informatique) comprenant :
 - Une note explicative (2 pages A4 maximum) expliquant la partie architecturale et urbanistique du projet.
Pour chacune des deux phases du projet : les plans du sous-sol éventuel, le plan du rez-de-chaussée et de chacun des niveaux différents, au 1/500ème avec parties plus détaillées au 1/200ème, permettant de vérifier le calcul des surfaces, la qualité architecturale et le bon fonctionnement, tant des ateliers avec leurs scénarios d'aménagement, que des logements sociaux et des logements étudiants, les circulations, l'implantation des locaux techniques, etc.
 - Un plan d'implantation de l'îlot et des voiries avoisinantes au 1/1000ème reprenant les abords, les espaces verts avec la spécification des plantations choisies, les connexions avec le voisinage, et exprimant distinctement la proposition de phasage des travaux entre les deux programmes.
 - Des coupes, au 1/200ème et au 1/500ème.
 - Une esquisse des principales façades du projet, au 1/200ème, exprimant le type d'architecture développé, indiquant les matériaux utilisés, accompagné de quelques gros plans sur des détails et coupes de la façade.
 - Deux perspectives.
9. Un fascicule A3 ANONYME et un montage Powerpoint ANONYME reprenant exclusivement l'ensemble des documents repris au point 8, ainsi qu'une note explicative (1 page A3 maximum) expliquant la partie architecturale et urbanistique du projet et une description technique (maximum 3 page A3) décrivant les principaux matériaux utilisés (façades, toiture, châssis,

équipement technique, etc...) et les solutions proposées pour atteindre les performances techniques exigées (environnementales, énergétiques, acoustiques, durabilité, entretien, etc...).

LES MAQUETTES SONT INTERDITES.

ARTICLE 19. Défraiement après dépôt de l'offre

À la condition du dépôt, dans le délai fixé, d'une offre régulière et suffisante, conforme au présent Cahier des Charges et ayant obtenu au moins 50% des points, le Maître de l'Ouvrage s'engage à verser à titre de défraiement forfaitaire, un montant de 7.500 € au mandataire commun des auteurs de projet des offres non retenues. A charge de celui-ci de répartir ce défraiement au prorata de l'investissement de chacun d'eux dans l'élaboration de l'appel d'offre ou selon la convention qu'ils auront préalablement établie entre eux.

Après désignation de l'adjudicataire, le Maître de l'Ouvrage enverra aux soumissionnaires non retenus une signification de la conformité de celle-ci et une invitation à présenter une note de frais pour le montant précité.

ARTICLE 20. Label "Entreprise éco dynamique"

La SDRB est labellisée «Entreprise éco dynamique» (label délivré par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement).

LES SOUMISSIONNAIRES VEILLERONT A CE QUE LES DOCUMENTS PAPIER QU'ILS REMETTRONT DANS LE CADRE DU PRESENT MARCHE SOIENT IMPRIMES, LORSQUE LE TYPE DE DOCUMENT LE PERMET, EN MODE RECTO VERSO.

ARTICLE 21. Langue

Les offres seront rédigées en français ou en néerlandais.

Le *Promoteur* observera, dans l'exécution de sa mission, les dispositions de la loi sur l'emploi des langues applicables à la Région de Bruxelles-Capitale.

ARTICLE 22. Confidentialité

Toutes les informations dont les soumissionnaires auront eu connaissance par le présent cahier spécial des charges et ses annexes sont strictement confidentielles et ne peuvent être dévoilées à des tiers.

CHAPITRE 2.

MODIFICATIONS ET PRÉCISIONS AU CAHIER GÉNÉRAL DES CHARGES.

Le *Cahier Général des Charges*¹⁴ est entièrement applicable à ce marché. Les clauses reprises ci-après complètent la réglementation. Le fait que certains articles de la loi et arrêtés royaux ne soient pas mentionnés ne restreint pas leur application.

PAR DEROGATION AU *CAHIER GENERAL DES CHARGES*:

- la réception des travaux se déroulant en deux phases, la libération du cautionnement se déroulera également en deux phases (voir article 9 du présent chapitre).

ARTICLE 1. Fonctionnaire dirigeant.

Le fonctionnaire dirigeant sera désigné lors de l'attribution du marché.

ARTICLE 5. Cautionnement.

CAUTIONNEMENT DE LA PHASE 1 DES TRAVAUX

Conformément à l'article 5 du *Cahier Général des Charges*, un cautionnement sera constitué dans les trente jours de calendrier de la conclusion¹⁵ du marché.

Ce cautionnement sera équivalent à 5% du montant total des travaux des ateliers et des logements sociaux de la phase 1, voirie et abords compris¹⁶ (total des cellules G68 et J68 du tableau). Il sera établi par le *Promoteur* sous forme d'une garantie appellable à la première demande et délivrée par un établissement de crédit satisfaisant au prescrit de la loi du 22 mars 1993 *relative au statut et au contrôle des établissements de crédit* ou par une entreprise d'assurances satisfaisant au prescrit de la loi du 9 juillet 1975 *relative au contrôle des entreprises d'assurances et agréées pour la branche 15* (caution).

CAUTIONNEMENT DE LA PHASE 2 DES TRAVAUX

Conformément à l'article 5 du *Cahier Général des Charges*, un cautionnement sera constitué dans les trente jours de calendrier de la conclusion¹⁵ du marché.

Ce cautionnement sera équivalent à 5% du montant total des travaux des ateliers et des logements étudiants de la phase 2, voirie et abords compris¹⁷ (total des cellules G79 et cellule M80). Il sera établi par le *Promoteur* sous forme d'une garantie appellable à la première demande et délivrée par un établissement de crédit satisfaisant au prescrit de la loi du 22 mars 1993 *relative au statut et au contrôle des établissements de crédit* ou par une entreprise d'assurances satisfaisant au prescrit de la loi du 9 juillet 1975 *relative au contrôle des entreprises d'assurances et agréées pour la branche 15* (caution).

ARTICLE 9. Libération du cautionnement.

Le cautionnement de la **phase 1** sera libéré ainsi:

- 50 % du montant total du cautionnement, à la **levée des remarques** de la réception **provisoire** de l'ensemble des surfaces et bâtiments concernés par la **phase 1** ;
- 50 % du montant total du cautionnement, à la **levée des remarques** de la réception **définitive** de l'ensemble des surfaces et bâtiments concernés par la **phase 1**.

Le cautionnement de la **phase 2** sera libéré ainsi:

- 50 % du montant total du cautionnement, à la **levée des remarques** de la réception **provisoire** de l'ensemble des surfaces et bâtiments concernés par la **phase 2** ;

¹⁴ Annexe à l'arrêté royal du 26 septembre 1996 établissant *les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics*.

¹⁵ Voir articles 65/8 et 65/11 de la loi du 24 décembre 1993.

¹⁶ HTVA et arrondi à la dizaine d'euros supérieure.

¹⁷ HTVA et arrondi à la dizaine d'euros supérieure.

- 50 % du montant total du cautionnement, à la levée des remarques de la réception définitive de l'ensemble des surfaces et bâtiments concernés par la phase 2.

ARTICLE 13 Révision des prix.

Les coûts de construction prévus dans le tableau de l'offre pourront être revus selon la formule ci-après:

$$p = P \left(0,40 \frac{S}{S} + 0,40 \frac{i}{I} + 0,20 \right)$$

Dans laquelle:

- p = le montant rajusté de la phase du marché;
- P = le montant de la phase du marché calculé sur la base du contrat; ne sont pas comprises dans P, les sommes payées à l'entrepreneur à titre d'indemnité, prime, dommages et intérêts, ...
- s = le salaire horaire moyen en vigueur à la date à laquelle le montant est dû;
- S = le salaire horaire moyen en vigueur à une date qui précède de dix jours la date fixée pour l'ouverture des soumissions;

Par « salaire horaire moyen », il faut entendre la somme:

- a) de la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manoeuvres fixés par la Commission paritaire nationale de l'Industrie de la Construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise;
- et
- b) des charges sociales et assurances correspondantes calculées sur la base du pourcentage global émis par le Ministère des Travaux publics.

i et I représentent l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur.

i = l'indice se rapportant au mois calendrier précédant la date initiale de la période mensuelle considérée;

I = l'indice se rapportant au mois calendrier précédant la date fixée pour l'ouverture des soumissions.

Les variations des tarifs de transport et des autres éléments constitutifs des prix –notamment des matériaux, matières et produits mis en oeuvre sur le chantier– ne donnent pas lieu à révision, sauf ce qui est prévu à l'art. 13, § 3, du *Cahier Général des Charges*.

En cas de retard dans l'achèvement des travaux, imputable à l'entrepreneur et pendant cette période de retard, les formules de révision sont appliquées en maintenant, pour toute la période les valeurs qu'avaient les divers éléments de la formule à la date fixée pour l'achèvement des travaux, compte tenu des prolongations accordées.

Sur la valeur de « p », c'est la plus avantageuse pour la SDRB qui sera retenue.

EN CAS DE DÉPASSEMENT DES DÉLAIS DE LIVRAISON, IMPUTABLE AU *PROMOTEUR* OU À SON ÉQUIPE, LES PARAMÈTRES DE CALCUL DE LA RÉVISION DES PRIX SERONT BLOQUÉS À LA DATE INITIALEMENT PRÉVUE POUR LA RÉCEPTION PROVISOIRE.

ARTICLE 15 Paiements.

Le paiement du prix des logements sociaux et des ateliers se fera en fonction des phases de travaux¹⁸ et de leur destination. À cet effet, le *Promoteur* introduira à la SDRB une déclaration de créance pour les travaux ayant trait à la partie atelier et à la SLRB une déclaration de créance séparée pour les travaux ayant trait aux logements sociaux. Elles seront datées, signées et appuyées d'un état détaillé des travaux justifiant le paiement pour la phase considérée.

Ce n'est qu'après vérification et acceptation des déclarations de créance par le destinataire concerné que le *Promoteur* introduira respectivement à la SDRB et à la SLRB ses factures, comptabilisées séparément

¹⁸ Pour une description des phases, voir article 11 du chapitre 3.

pour la partie ateliers et pour la partie logements sociaux, réparties au prorata des travaux effectués et ventilées selon leurs commandes respectives.

PHASE 1 : TRAVAUX ET HONORAIRES DE LA 1ÈRE PARTIE DES ATELIERS SDRB ET DE LA TOTALITÉ DES LOGEMENTS SOCIAUX

Les coûts des **ateliers** et des **logements sociaux de la phase 1** du tableau de l'offre seront révisés d'après la formule indiquée à l'article 13 du présent chapitre.

La totalité du montant révisé obtenu ne sera payé qu'après acceptation de la réception provisoire des travaux prévus dans la phase 1.

Le *Promoteur* introduira respectivement à la SDRB et à la SLRB les déclarations de créance respectives pour la partie Ateliers et pour la partie Logements Sociaux, datées et signées, reprenant :

- l'objet de la demande de paiement (ateliers ou logements sociaux);
- le calcul du montant réclamé, ce dernier comprenant, notamment, la déduction prévue pour l'achat, par le *Promoteur*, des quotités de terrain de la partie Logement d'étudiants (voir Art. 4, chapitre 3) ;
- les justificatifs des paramètres s , S , i et I de la formule.

Conformément à l'article 15 § 1^{er} du *Cahier Général des Charges*, le paiement des sommes dues se fera dans les soixante jours de calendrier à compter du lendemain de l'expiration de 30 jours dont dispose le Pouvoir Adjudicateur pour vérifier la déclaration de créance.

L'envoi de la facture devra avoir lieu endéans les 15 jours de l'acceptation de la déclaration de créance par la SDRB.

PHASE 2 : TRAVAUX ET HONORAIRES DU SOLDE DES ATELIERS SDRB

Les coûts des **ateliers de la phase 2** du tableau de l'offre seront révisés d'après la formule indiquée à l'article 13 du présent chapitre.

La totalité du montant révisé obtenu ne sera payé qu'après acceptation de la réception provisoire des travaux prévus dans la phase 2.

Le *Promoteur* introduira à la SDRB une déclaration de créance, datée et signée, reprenant :

- l'objet de la demande de paiement ;
- le calcul du montant réclamé ;
- les justificatifs des paramètres s , S , i et I de la formule.

Conformément à l'article 15 § 1^{er} du *Cahier Général des Charges*, le paiement des sommes dues se fera dans les soixante jours de calendrier à compter du lendemain de l'expiration de 30 jours dont dispose le Pouvoir Adjudicateur pour vérifier la déclaration de créance.

L'envoi de la facture devra avoir lieu endéans les 15 jours de l'acceptation de la déclaration de créance par la SDRB.

Au cas où le *Promoteur* demande à bénéficier de la faculté prévue à l'article 13 du chapitre 3, et débute les travaux de la phase 2 avant la réception provisoire de la phase 1, la SDRB se réserve le droit de ne payer le prix des ateliers de la phase 2 qu'après la date de réception provisoire des travaux de la phase 1 additionnée du délai prévu par le présent cahier spécial des charges pour la phase 2.

Dans ce cas, sauf demande expresse de la SDRB, le *Promoteur* n'introduira une déclaration de créance que soixante jours avant la date précitée. Conformément à l'article 15 du *Cahier Général des Charges*, le paiement des sommes dues se fera dans les soixante jours de calendrier à compter du jour de la réception de la déclaration de créance par la SDRB.

L'envoi de la facture devra avoir lieu endéans les 15 jours de l'acceptation de la déclaration de créance par la SDRB.

ARTICLE 18. Litiges.

Les parties s'engagent à essayer de régler à l'amiable toute contestation à laquelle pourrait donner lieu l'interprétation ou l'exécution de la présente.

A défaut de règlement à l'amiable, tous les litiges résultant de l'existence, de l'interprétation, de l'exécution du *Cahier Général des Charges* et du présent cahier spécial des charges sont de la compétence des tribunaux de l'Arrondissement de Bruxelles.

ARTICLE 48. Amendes de retard

Tout dépassement des délais d'exécution sera sanctionné –par jour de calendrier de retard– par une amende calculée conformément conformément à l'article 48 du cahier général des charges. Les amendes pour retard sont établies à titre d'indemnité forfaitaire pour retard dans l'exécution du marché. Pour rappel : elles sont dues, sans mise en demeure, par la seule expiration du délai, sans intervention d'un procès-verbal et appliquées de plein droit pour la totalité des jours de calendrier de retard.

ARTICLE 72. Assurances et Responsabilités.

Le *Promoteur* est tenu de souscrire une assurance couvrant sa responsabilité professionnelle. La preuve de la souscription à cette assurance sera jointe à son offre.

Le *Promoteur* –ou, le cas échéant, le ou les entrepreneurs auxquels il confiera les travaux– devra souscrire une **assurance tous risques chantier** couvrant tous les intervenants à celui-ci. Une copie sera fournie à la SDRB avant le début des travaux.

CHAPITRE 3. CLAUSES PARTICULIÈRES ET TECHNIQUES DU MARCHÉ.

ARTICLE 1. Objet du marché.

Le marché de promotion Gryson 2012-312208768 porte sur la conception, le financement et la réalisation de l'ensemble des travaux du site GRYSOY, ainsi que la commercialisation des logements pour étudiants.

Le marché comprend principalement:

- Les relevés du site ainsi que les essais de sol, complémentaires et nécessaires au projet.
- La conception des ateliers agroalimentaires basse énergie, des logements sociaux passifs et des logements passifs pour étudiants.
- Le dépôt auprès des autorités compétentes des dossiers et demandes de permis requis par la législation en vigueur.
- Les études de stabilité et de techniques spéciales.
- L'élaboration du dossier d'exécution des ouvrages.
- La rédaction de l'acte de division et des actes de base.
- La réalisation de l'ensemble des travaux jusqu'à leur complet achèvement et la livraison.
- La coordination sécurité santé, conformément à la réglementation en vigueur.
- La vente des logements d'étudiants (foncier et construction) à un ou des tiers investisseur, ou l'acquisition du foncier par le *Promoteur* si celui-ci conserve les logements en patrimoine (vente des constructions à un prix libre, vente des quotités de terrain de ces logements par la SDRB au prix minimum de 210 €/m² brut et 63 €/m² brut pour les caves et parkings).
- Les interventions nécessaires sur les installations techniques jusqu'à l'expiration des garanties, c'est-à-dire jusqu'à la réception définitive.
- Le financement et l'élaboration du projet.
- La réalisation de l'aménagement des abords intégrant des aspects paysagers.
- Tous les actes non spécialement détaillés mais qui par leur nature sont la conséquence, dépendent ou sont solidaires de ceux définis par le présent cahier spécial des charges.

VOIR ÉGALEMENT ARTICLE 11 DU PRÉSENT CHAPITRE : VOILETS DE RÉALISATION.

ARTICLE 2. Notaire

Dès l'attribution du marché la SDRB désignera un notaire qui sera chargé de la passation de tous les actes authentiques liés à ce projet, en ce compris les actes de copropriété.

Le *Promoteur* peut lui adjoindre un autre notaire.

Sauf accord contraire de la SDRB, tous les actes authentiques dans lesquels l'intervention de la SDRB est nécessaire seront signés au siège social de la SDRB.

ARTICLE 3. Droit de superficie

Dès la notification du marché, la SDRB donnera une autorisation d'accès au terrain mais, à ce stade, uniquement pour effectuer les études et relevés divers.

La SDRB s'engage toutefois à mettre le foncier des logements d'étudiants à la disposition du *Promoteur* en établissant un droit de superficie à son profit pour la durée des travaux. Si le *Promoteur* en démontre la nécessité, le droit de superficie pourra être étendu sur l'entièreté du terrain.

L'acte authentique constitutif du droit de superficie sera passé dans les trois mois de l'obtention du permis et de la signature des actes de bases.

Les frais du droit de superficie ainsi que toutes les taxes grevant le terrain ou les bâtiments (notamment le précompte immobilier) seront à la charge du *Promoteur*, à partir de l'acte précité.

Le *Promoteur* ne peut céder les droits et obligations afférents au droit de superficie sans un accord écrit et préalable de la SDRB.

Le *Promoteur* ne peut grever le droit de superficie d'aucune hypothèque ou servitudes conventionnelles sans un accord écrit et préalable de la SDRB.

Le droit de superficie s'éteint au fur et à mesure des ventes, sans autre indemnité.

ARTICLE 4. Valeur du terrain des logements pour étudiants

La **valeur minimum** du terrain affecté aux logements pour étudiants (y compris quotités voirie et abords correspondantes) est **210 €/m² brut** pour les logements proprement dits et **63 €/m² brut** pour les places de parking et les caves.

Le *Promoteur* est invité à remettre offre pour acquérir le foncier à un prix supérieur au montant minimum indiqué, ce qui sera pris en compte dans les critères d'attribution.

Le montant du foncier est indexé à partir de la notification du marché (indice santé base 2004=100 du mois précédent la notification du marché) jusqu'à la signature de l'acte authentique (l'indice du mois précédant l'acte de vente sera pris en compte).

La passation de l'acte authentique ayant trait à la vente du terrain affecté au logement pour étudiants aura impérativement lieu, au plus tard, dans les 30 jours suivant l'envoi de la facture de la 1^{ère} phase des travaux. Le cas échéant, le paiement du prix interviendra en déduction de la facture ayant trait à la phase 1 des travaux (voir Art. 15, chapitre 2).

AU CAS OÙ LE TERRAIN AFFECTÉ AUX LOGEMENTS D'ÉTUDIANTS N'EST PAS ACQUIS AUX DATES¹⁹ OU PRIX CONVENUS, LA SDRB POURRA OBTENIR LA RESOLUTION DU DROIT DE SUPERFICIE AU BÉNÉFICE DU *PROMOTEUR* ET LA SDRB REDEVIENT PLEINE PROPRIÉTAIRE DU SOL AINSI QUE DES CONSTRUCTIONS RÉALISÉES, SANS PREJUDICE DU DROIT POUR LA SDRB D'OBTENIR DES DOMMAGES ET INTERETS.

Le *Promoteur* doit :

- soit s'associer au stade de l'offre à un ou des investisseur(s) qui s'engage(nt) à acquérir auprès de la SDRB le terrain aux conditions et dates précitées;
- soit s'engager personnellement à acquérir le foncier aux montant et dates précitées auprès de la SDRB.

ARTICLE 5. Actes de division et actes de base

Lors de la rédaction de l'acte de division et des actes de base, le *Promoteur* veillera à :

- Créer au minimum 3 copropriétés distinctes, en ce compris la cour intérieure:
 - logements pour étudiants;
 - logements sociaux;
 - ateliers agroalimentaires.
- Si nécessaire créer des copropriétés gigognes pour les bâtiments mixtes. Ces copropriétés gigognes gèreront uniquement les éléments communs tels que toitures et façades, sous-sol avec locaux techniques et parkings.
- Composer les fonctions les plus séparées possibles afin qu'il y ait un minimum d'éléments communs et d'interférences entre les fonctions logements et ateliers.
- Pour des raisons de sécurité, interdire strictement aux habitants des logements l'accès aux parties communes des ateliers (notamment quais de déchargement, cour et accès camions).

ARTICLE 6. Mixité des fonctions

Le *Promoteur* devra avoir une réflexion préalable sur les notions de densité, de mixité des PME et du logement.

A cette fin, divers éléments devront être pris en compte :

¹⁹ Si le retard est imputable au Promoteur.

- **Le bruit.**
Les logements devront bénéficier d'une très bonne isolation acoustique y compris pour ce qui concerne les groupes de ventilation double flux.
- **Le contrôle des vues.**
Les logements ne doivent pas avoir trop de vues directes sur le charroi et les activités du rez-de-chaussée et être orientés, si possible, vers une voirie ou un îlot verdurisé en son centre.
- **L'accessibilité du site aux entreprises.**
La proximité immédiate du Ring, d'une halte RER et d'une ligne de métro est un atout pour les travailleurs et les clients des entreprises ainsi que pour les habitants du site. Toutefois, il est impératif, pour des raisons de sécurité et d'assurance ainsi que pour le bon fonctionnement des entreprises, de maintenir une bonne accessibilité à chacun des ateliers via un accès totalement séparé de celui des habitants. Ces accès directs sur l'extérieur doivent donc tenir compte des rayons de giration des camions et les voiries devront avoir des largeurs adaptées au charroi lourd et semi-lourd.
- **La gestion ultérieure des lieux.**
Limitation des points à régler en commun (actes de base séparés, copropriétés communes réduites, copropriétés gigognes) et intégration de la réflexion sur les contraintes techniques (arrivées et évacuation des fluides, réseaux d'égouttage séparés, entretien ultérieur des réseaux, etc.)
- **Les aspects de développement durable.**
Notamment en ce qui concerne les consommations énergétiques (chauffage urbain, répartition des coûts d'installations solaires, récupération de chaleur, réutilisation de l'eau de pluie, utilisation des parkings etc.).
- **Les activités de production de biens économiques.**
Les surfaces d'activités économiques seront essentiellement destinées à des métiers de bouche. Elles seront situées en rez-de-chaussée. Les surfaces de bureaux liées à ces entreprises peuvent éventuellement être localisées à l'étage, mais celles-ci ne constituent en moyenne pas plus de 10% des surfaces productives.
- **La densité du projet,** compte tenu des coûts élevés d'acquisition du foncier (zone de forte mixité).

ARTICLE 7. Partie « activités économiques » (ateliers agroalimentaires)

Le ou les bâtiments activités économiques, d'une superficie de 8.100 à 9.000 m² brut, seront acquis par la SDRB et payés à la réception provisoire de chaque phase (voir article 15 du chapitre 2).

Le ou les bâtiments seront conformes aux prescriptions détaillées spécifiées dans le présent cahier des charges ainsi qu'à l'annexe intitulée DESCRIPTIF TECHNIQUE DES ATELIERS. Les bâtiments d'activités économiques doivent également répondre aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à toutes les réglementations qui leur sont applicables.

Le *Promoteur* devra par ailleurs obtenir l'accord de la SDRB sur l'ensemble de son projet avant le dépôt de la demande de permis.

Les emplacements de stationnement doivent être prévus uniquement en sous-sol, et leur nombre sera calculé conformément aux règles en vigueur, et en particulier à celles du titre VIII du RRU relatif *aux normes de stationnement en dehors de la voie publique*. Moyennant obtention des permis nécessaires, le *Promoteur* devra réaliser le nombre maximum d'emplacements prévu dans l'annexe intitulée DESCRIPTIF ATELIERS.

Les parties communes des ateliers (voiries et jardins/cours) doivent être inaccessibles aux habitants des logements.

Les travaux de construction des ateliers seront réalisés en deux phases plus ou moins équivalentes, mais la première de ces deux phases devra intégrer le coût des abords et aménagements minimum à réaliser pour que les ateliers de la 1^{ère} phase fonctionnent en toute autonomie, et ce même pendant la poursuite du chantier de la 2^{ème} phase.

ARTICLE 8. Partie « logements pour étudiants »

Les logements pour étudiants auront une superficie totale de 9.270 à 10.300 m² brut.

Les logements seront conformes aux prescriptions détaillées spécifiées dans le présent cahier des charges.

Le programme conseillé pour le complexe de logements pour étudiants comprendra si possible :

- Un grand hall d'entrée commun avec (en intérieur et/ou en extérieur), à la hauteur réglementaire, une boîte aux lettres dédiée pour chaque chambre ou studio.
- Environ un parking voiture pour 10 logements (chambre, studio ou appartements). Ce parking peut être réalisé, au cours de la phase 1, dans le même sous-sol que les parkings des logements sociaux et des ateliers, tout en veillant à la gestion ultérieure séparée de ces ensembles.
- Un parking vélo comptabilisant un emplacement vélo par environ cinq étudiants.
- Quelques foyers communs permettant aux étudiants de se relaxer ailleurs que dans leur studio.

Cependant le programme comprendra obligatoirement :

- Un ensemble (30 à 60 m²) de bureaux de gestion occupé par le personnel gérant les chambres d'étudiants durant la journée, en semaine. Celui-ci est normalement constitué de :
 - 1 petit bureau et/ou 1 bureau d'accueil moyen ;
 - 1 petite salle d'attente ;
 - éventuellement, 1 petite salle de réunion avec kitchenette ;
 - sanitaires faisant locaux sociaux pour le personnel de gestion et d'entretien ;
 - local produits d'entretien, réserves et caves éventuelles.
- Une conciergerie complète avec loge (\pm 80 à 100 m²), afin d'assurer une présence permanente y compris la nuit et les WE.
- Un réseau de télésurveillance dans les communs et de contrôle d'accès sécurisé permettant de garantir la sécurité tant des étudiants que des autres habitants et usagers du projet.

Au niveau des superficies et de l'équipement, sont suggérés :

- Des studios d'étudiants de 17 à 19 m² net, comprenant :
 - une petite salle d'eau (douche, WC, lavabo sur tablette et petite étagère) ;
 - une kitchenette d'environ 1,80 m de longueur équipée de 2 plaques de cuisson, 1 évier avec égouttoir, 1 four à micro-onde, 1 frigo, armoire(s) basse(s) et haute(s) suspendue(s) ;
 - une petite table avec chaise pour les repas ;
 - une armoire penderie d'environ 1,20 m x 0,60 m ;
 - un fauteuil, un bureau, une seconde chaise, une étagère à livres.
- Le nombre de studios peut être diminué et une partie de ceux-ci peut être remplacée par des appartements ou duplex pour couples d'étudiants de 25 à 38 m² net, avec salle de bain et kitchenette un peu plus grandes, + mobilier adapté.
- Éventuellement, quelques "appartements communautaires" peuvent être prévus. Ces appartements regroupent en général 6 à 8 chambres de \pm 12 m² net, avec lavabo, deux douches et deux WC communs pour les 6 à 8 chambres, une cuisine / salle à manger commune avec équipement pour 6 ou 8. La superficie totale de l'appartement communautaire est approximativement la même que pour 6 studios individuels de 18 m² en moyenne.

La modification de ce programme est autorisée, moyennant accord préalable de la SDRB. En effet, cela ressort de la responsabilité du *Promoteur* de concevoir et réaliser, financer, commercialiser et finalement gérer le projet de chambres d'étudiants. Il est donc libre d'en modifier le programme, se garantissant une rentabilité suffisante.

L'accord de la SDRB doit toutefois être obtenu si des modifications interviennent dans les parties du programme relatives au bureau de gestion, au contrôle d'accès et à la télésurveillance, ainsi qu'à la conciergerie prévus ci-dessus.

En effet, de par la position des logements d'étudiants par rapport aux autres fonctions présentes sur le site, il est nécessaire d'assurer auprès des étudiants un encadrement continu, de sorte qu'en aucun cas ils ne puissent provoquer des nuisances aux habitants du quartier actuels et futurs qui occuperont les logements sociaux, et aux usagers du parc PME.

Le *Promoteur* veillera donc tout particulièrement à cet aspect et présentera toutes les mesures utiles, de façon à garantir une cohabitation harmonieuse entre toutes les fonctions.

Les logements pour étudiants seront conçus et financés par le *Promoteur* et, soit vendus à des tiers, soit conservés en portefeuille et gérés par le *Promoteur*.

Le *Promoteur* doit par conséquent :

- Soit s'associer au stade de l'offre à un investisseur qui s'engage à acquérir le terrain aux conditions et dates précitées.
- Soit s'engager personnellement à acquérir le foncier aux montant et date précités.

La SDRB vendra les quotités de foncier aux prix et conditions prévues à l'article 4 du présent chapitre.

Le *Promoteur* vendra à prix libre les constructions et lesdits logements pour étudiants pourront être loués à prix libre par l'acquéreur.

ARTICLE 9. Partie « logements sociaux »

Les logements sociaux auront une superficie totale de 5130 à 5700 m² brut. Ils seront conformes aux prescriptions détaillées spécifiées dans le présent cahier des charges ainsi qu'à l'annexe 3.

Le programme se composera d'environ :

- 50 % de logements 1 chambre ;
- 50 % de logements 2 chambres.

Le nombre d'emplacements de parking sera de 1 emplacement en sous-sol pour 2 logements²⁰.

Une variation de 5 % sera admise par rapport à la ventilation globale du type de logements.

5% des logements seront des logements adaptés pour les personnes à mobilité réduite.

Les logements seront conçus et préfinancés par le *Promoteur*, et ensuite refacturés à la SLRB.

ARTICLE 10. Aménagements communs, voirie et abords

Le *Promoteur* concevra et financera également les aménagements des communs, la voirie et les abords.

Il veillera :

- À ce que les interférences entre les fonctions logements et ateliers soient réduites au minimum (notamment pour les arrivées et évacuation des fluides, les réseaux d'égouttage séparés, l'entretien ultérieur des réseaux, etc.).
- En cas de réalisation de cours et de communs, à ce que ceux-ci ne soit pas accessibles simultanément aux logements et aux charrois des ateliers (pour raisons de sécurité).
- Dans le cadre de la 1ère phase des travaux, à construire les abords et aménagements nécessaires à ce que les ateliers et logements sociaux fonctionnent en toute autonomie, et ce même pendant toute la poursuite du chantier de la 2ème phase des travaux. Les parties du terrain destinées à rester à l'état brut en attendant la deuxième phase, seront soigneusement remblayées, nivelées et damées. Elles devront pouvoir permettre l'accès aux camions de pompiers.

²⁰ Voir titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme.

ARTICLE 11. Volets de réalisation

Les études et les travaux se dérouleront en trois volets, chacun des volets devant obligatoirement faire l'objet d'un ordre écrit préalable du Pouvoir Adjudicateur pour que le *Promoteur* puisse entamer son exécution.

VOLET 1A. RELEVES, AVANT-PROJET, PERMIS DE LOTIR

- Relevés complémentaires du site et essais de sol (un relevé de la situation avant démolition et une première étude géotechnique, basée sur des essais au pénétromètre de 200 kN ainsi que des forages jusqu'à 10 mètres, est disponible en annexe 11).
- Mise au point de l'avant-projet des ateliers, des logements sociaux et des logements pour étudiants, conformément au présent cahier spécial des charges et aux prescriptions fournies en annexe :
 - Entre 8.100 et 9.000 m² brut d'ateliers —situés obligatoirement aux rez-de-chaussée— pour PME agro-alimentaires, en plus des halls d'accès aux logements ainsi que des parkings vélo et autres locaux.
 - Côté avenue Emile Gryson, entre 9.270 et 10.300 m² brut de logements pour étudiants.
 - Côté rue des Fraises, entre 5.130 et 5.700 m² brut de logements sociaux.
 - Un sous-sol occupé principalement par des parkings ainsi que par les locaux techniques.
 - Une zone de recul verdurisée.
 - Une zone verte écologique doit permettre la plantation d'arbres à haute tige et la percolation des eaux pluviales excédentaires.
 - Une cour d'évolution carrossable accessible aux camions, camionnettes et véhicules liés aux entreprises. Elle est réservée à la circulation et aux manœuvres de leurs véhicules ainsi qu'à leurs livraisons et chargements, à l'exception des servitudes éventuelles pour les pompiers et l'entretien.
- Le dépôt auprès des autorités compétentes des dossiers et demandes, ainsi que l'obtention, du Permis de lotir. La division des parcelles nécessitera en principe l'élaboration d'une demande de permis de lotir sur l'ensemble du terrain d'Assiette. Au moins deux lots devront être créés :
 - 1 lot pour les logements sociaux SLRB et une partie des ateliers SDRB.
 - 1 lot pour les logements d'étudiants et le solde des ateliers SDRB.

VOLET 1B : PERMIS D'URBANISME & PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Le dépôt auprès des autorités compétentes des dossiers et demandes, ainsi que l'obtention, de tous les permis requis par la législation en vigueur, notamment :

- Permis d'urbanisme.
- Permis d'environnement.
- Les rapports et/ou études d'incidence nécessaires au regard du programme.

Au cas où les autorisations administratives ne sont pas obtenues, de nouvelles demandes de permis devront être réintroduits dans les 3 mois, également avec l'accord de la SDRB.

VOLET 1C : DOSSIERS DE COMMERCIALISATION, ACTES, DOSSIER D'EXECUTION.

Dès obtention des permis, et avant l'acquisition des quotités de foncier, un nouveau décompte des surfaces commercialisables sera opéré —sur base d'un mesurage contradictoire des surfaces résultantes des permis finalement obtenus— afin de REAJUSTER, A CE MOMENT-LA, LE MONTANT EXACT DU MARCHE. Le *Promoteur* devra toutefois maintenir les prix unitaires au m² net offerts pour les ateliers et logements SLRB (cellules G131 et J112), ainsi que le prix unitaire au m² brut du foncier des logements étudiants qu'il achète à la SDRB (somme des cellules K118 et K122).

L'ENSEMBLE DE CES PRIX EST SOUMIS A LA CLAUSE DE REVISION DES PRIX A DATER DU MOIS PRECEDENT LA REMISE DES OFFRES.

- Après remesurage du projet correspondant aux permis obtenus, et avant les transactions concernant le foncier, le *Promoteur* et le Maître de l’Ouvrage rédigeront conjointement avec l’aide de leurs notaires respectifs, l’acte de division et les actes de base.
 - Au minimum, il sera prévu 3 copropriétés distinctes :
 - ateliers SDRB, en ce compris la cour d’évolution et les parkings extérieurs;
 - logements sociaux SLRB;
 - logements d’étudiants.
 - Si nécessaire, des copropriétés gigognes seront constituées pour les bâtiments mixtes. Elles gèreront uniquement les éléments communs à limiter au maximum, tels que par exemple, rampe de parking, fondations, toitures et façades.
 - Les fonctions sont à séparer le plus possibles afin qu’il y ait un minimum d’éléments communs et d’interférences entre les logements et ateliers.
 - Pour des raisons de sécurité, l’accès aux parties communes des ateliers (notamment quais de déchargement, cour d’évolution, accès camions) sera strictement interdit aux habitants des logements sociaux et d’étudiants.
- Réalisation des plans à annexer aux actes de division de base, ainsi que des plans de commercialisation des différents programmes : ateliers, logements sociaux, logements pour étudiants.
- Les études de stabilité et de techniques spéciales.
- L’élaboration du dossier d’exécution des ouvrages comprenant notamment :
 - les plans d’architecture;
 - les détails d’exécution;
 - les cahiers des charges (parties administratives et techniques);
 - les bordereaux et métrés quantitatifs.

VOLET 2 (= PHASE 1 DES TRAVAUX)

- Construction de la première phase des ateliers SDRB situés du côté de la rue des Fraises, ainsi que les voiries, parkings et espaces verts y afférents.
- Construction de 100 % des logements sociaux (également situés du côté de la rue des Fraises) ainsi que les voiries, parkings et espaces verts y afférents.
- Construction de la première phase des abords et des aménagements nécessaires pour que les ateliers SDRB et les logements sociaux fonctionnent en toute autonomie, et ce, même pendant toute la durée du chantier de la 2ème phase des travaux. Les parties du terrain destinées à rester à l’état brut en attendant la deuxième phase, seront soigneusement remblayées, nivelées et damées. Elles devront pouvoir permettre l’accès aux camions de pompiers.
- Réceptions provisoire et définitive des travaux de la phase 1.
- La fourniture des dossiers *as built* bilingues au format papier (4 exemplaires bilingues pour la SDRB) ainsi qu’aux formats précisés à l’article 30 du présent chapitre.
- La fourniture des dossiers DIU²¹ pour chaque partie du programme.
- La transmission des certificats PEB par unité.

VOLET 3 (= PHASE 2 DES TRAVAUX)

- Vente du foncier des logements étudiants au *Promoteur* ou à l’investisseur par la SDRB au prix et dans le délai convenus.

²¹ Dossier d’Intervention Ulérieure

- Construction du solde des ateliers SDRB, ainsi que les voiries, parkings et espaces verts y afférents
- Construction de 100% des logements étudiants ainsi que des voiries, parkings et espaces verts y afférents.
- Construction du solde des abords et aménagements.
- Réceptions provisoire et définitive des travaux de la phase 2.
- La fourniture des dossiers *as built* bilingues au format papier (2 exemplaires bilingues pour le *Promoteur* ou l'investisseur et 2 exemplaires bilingues pour la SDRB) ainsi qu'aux formats précisés à l'article 30 du présent chapitre.
- La fourniture des dossiers DIU pour chaque partie du programme.
- La transmission des certificats PEB par unité.

ARTICLE 12. Comité d'accompagnement

Tout au long de la réalisation des trois volets du marché, un Comité d'accompagnement suivra la réalisation de celui-ci.

Pour ce qui concerne le volet 1 et 2 du marché, ce Comité sera composé d'un représentant :

- de la SDRB ;
- de la SLRB ;
- du Cabinet du Ministre de l'Economie ;
- du Cabinet du Secrétaire d'Etat au Logement ;
- d'une SISP.

Selon les phases de la mission, il pourra également s'adjoindre un représentant:

- spécialisé en logements pour étudiants ;
- spécialisé en architecture agro-alimentaire ;
- du département Développement Urbain de la Commune d'Anderlecht ;
- de l'AATL - Direction de l'Urbanisme.

Pour le volet 3 du marché, le Comité d'accompagnement sera composé du seul représentant de la SDRB qui s'adjoindra selon la nécessité d'un ou plusieurs des intervenants cités ci-avant.

Le rôle du Comité d'accompagnement est de donner un avis et son accord aux étapes clef du projet :

- directives pour la mise au point de l'avant-projet ;
- approbation de l'avant-projet mis au point ;
- approbation des dossiers de permis de lotir, de PU et de PE, ainsi que du rapport et/ou étude d'incidence avant leur dépôt à la Commune ;
- assistance aux commissions de concertation ;
- assistance aux réunions avec les notaires pour rédaction des actes de division et de base ;
- accord sur ces actes avant passation ;
- assistance aux réunions techniques préparatoires au chantier ;
- accord sur le dossier technique avant démarrage du chantier ;
- assistance à toutes les réunions de chantier ;
- réceptions provisoires et définitives des travaux ;
- réception des dossiers *As Built* et DIU.

ARTICLE 13. Délais d'exécution

Volet 1A Relevés complémentaires, avant-projet, permis de lotir

La phase relevés complémentaires et avant-projet du marché débutera dès le lendemain de la conclusion du marché. La durée de réalisation de cette phase sera de 2 mois.

Dès accord du Comité d'accompagnement sur l'avant-projet mis au point, le délai d'établissement du dossier de permis de lotir sera de 2 mois.

Le dépôt à la Commune, à l'AATL et à l'IBGE dudit permis devra avoir lieu au plus tard 6 mois après la conclusion du marché. La déclaration de dossiers complets devra être transmise à la SDRB au plus tard 7 mois après la conclusion du marché.

Volet 1B Permis d'urbanisme, permis d'environnement et rapport et/ou étude d'incidence. Dès obtention du permis de lotir, démarrera la phase d'établissement des différents dossiers de permis d'urbanisme, d'environnement et du rapport et/ou étude d'incidence. Ils seront transmis complets à la SDRB dans les 4 mois.

Dès accord du Comité d'accompagnement, les permis seront déposés à la Commune ou à l'AATL et à l'IBGE. La déclaration de dossiers complets devra être transmise aux pouvoirs adjudicateurs au plus tard 2 mois après le dépôt desdits permis. Toutefois, en cas de nécessité d'étude d'incidence, les délais légaux seront d'application.

Volet 1C Dossier de Commercialisation, Actes de base et de division, dossier d'exécution

Dès obtention des permis d'urbanisme et environnement le *Promoteur* a 6 mois pour faire réaliser simultanément ces 3 dossiers, en coordination avec le Comité d'accompagnement, afin d'aboutir à un dossier complet permettant:

- le passage des actes de division et de base ;
- l'accord sur le dossier d'exécution, permettant les transactions relatives au foncier ;
- l'accord du Comité d'accompagnement sur le dossier d'exécution (hors du calcul de délai) ;
- le démarrage de la commercialisation des entités (plans de commercialisation).

Volet 2 Phase 1 des travaux.

Le volet 2 du marché ne pourra débuter qu'après l'obtention des autorisations administratives requises, et avec l'autorisation expresse de la SDRB de débuter les travaux. Les travaux débuteront endéans les 45 jours de calendrier de la notification écrite de la SDRB de démarrer les travaux. La durée des travaux **ne pourra excéder 24 mois à dater de la notification écrite de la SDRB de débuter les travaux de la phase 1.**

Volet 3 Phase 2 des travaux.

Le volet 3 du marché ne pourra débuter qu'après l'obtention des autorisations administratives requises, et avec l'autorisation expresse de la SDRB de débuter les travaux. Les travaux débuteront endéans les 45 jours de calendrier de la notification écrite de la SDRB. La durée des travaux **ne pourra excéder 24 mois à dater de la notification écrite de la SDRB de débuter les travaux de la phase 2.**

La SDRB se réserve le droit de pouvoir notifier de débuter les travaux de la phase 2, jusqu'au plus tard dans l'année qui suit la réception des travaux de la phase 1.

En principe les travaux du volet 3 devraient pouvoir débuter à la date de réception provisoire du volet 2.

La SDRB se réserve le droit d'envoyer au *Promoteur* la notification écrite de débuter les travaux de la Phase 2 avant la réception des travaux de la phase 1, mais cela ne constitue en aucune manière une obligation pour elle. Dans cette éventualité les délais des deux phases de chantier se chevauchent et le délai total ne peut excéder 2 x 24 mois, diminués du délai de chevauchement des chantiers des deux phases de travaux.

Les paiements, quant à eux, restent conformes à ce qui est prévu au chapitre 2, article 15.

ARTICLE 14. Modifications

Toute évolution ou modification du projet devra obtenir l'aval préalable et écrit de la SDRB, notamment par rapport :

- au permis de lotir ;
- au permis d'urbanisme ;
- au permis d'environnement ;
- au présent cahier spécial des charges et à toutes ses annexes ;
- aux conditions de l'offre.

ARTICLE 15. Etat du terrain et données hydrogéologiques

Les anciens bâtiments du site ont tous été désamiantés et démolis jusqu'au niveau de la dalle de sol. Les fondations n'ont pas été enlevées. Un croquis indiquant la position approximative de celles-ci, ainsi que l'emplacement des citernes enlevées dans le cadre des démolitions, est repris comme annexe 13.

Après démolition, une couche de ± 20 à 30 cm de concassé²² a été épandue sur le terrain afin d'éviter la dispersion éolienne des polluants (voir article 23 du présent chapitre).

Une campagne de sondages géologiques a été exécutée par la société Geosonda en décembre 2011 (voir annexe 11). Les conclusions de cette campagne sont indiquées dans le rapport 11/488 en annexe du présent cahier spécial des charges. Le *Promoteur* se chargera de vérifier si ces données sont suffisantes et le cas échéant les complétera, tous les frais seront inclus dans son offre.

ARTICLE 16. Installation de chantier

Le *Promoteur* inclura dans son offre tous les frais inhérents à l'installation de chantier des deux phases de travaux. Il se chargera d'obtenir toutes les autorisations nécessaires en la matière, notamment auprès des autorités Communales ou de la Police.

ARTICLE 17. Clôture du chantier

Le *Promoteur* inclura dans ses prix tous les frais inhérents à l'installation d'une clôture de chantier solide respectant les règlements en vigueur²³. Il fera notamment installer des panneaux –de dimensions adéquates– reprenant dans les deux langues régionales toutes les coordonnées des intervenants.

ARTICLE 18. Nuisances dues au chantier

Le *Promoteur* veillera à ce que les entrepreneurs et leurs sous-traitants respectent la réglementation en vigueur vis-à-vis des nuisances dues au chantier, notamment :

- nuisances sonores durant les travaux ;
- nettoyage du chantier et des abords (poussière, boue, déchets volants, etc.) ;
- vibrations des constructions voisines durant les travaux ;
- etc.

Avant le début des travaux, le *Promoteur* veillera à faire dresser –par un expert juré– des états des lieux contradictoires des constructions attenantes. Les frais des états des lieux seront inclus dans l'offre.

ARTICLE 19. Raccordements des concessionnaires

Le prix des raccordements des différents concessionnaires (eau, gaz, électricité, télédistribution ou autres) est inclus dans l'offre du soumissionnaire. Ce dernier prendra les contacts nécessaires avec la société distributrice, fournira les informations demandées et assurera la coordination avec cette société, depuis les études préliminaires jusqu'à la réception provisoire.

ARTICLE 20. Alimentations des fluides durant le chantier

L'ouverture de compteurs de chantier eau, gaz et électricité –ainsi que les consommations– sont à charge du *Promoteur*. Celui-ci inclura tous les frais inhérents à ce poste dans son offre.

²² Le concassé provient du concassage, sur place, des briques et du béton provenant des démolitions du site Gryson.

²³ Voir notamment Titre III du Règlement Régional d'Urbanisme.

ARTICLE 21. Baraquement de chantier

Le *Promoteur* prévoira les baraques de chantier nécessaires ainsi que leur aménagement intérieur (y compris une ligne téléphonique, un fax ainsi qu'une adresse et une connexion Internet). Ces frais seront inclus dans son offre.

ARTICLE 22. Réunions hebdomadaires

Des réunions d'étude et de chantier seront organisées par le *Promoteur* hebdomadairement, la première sera organisée au plus tard 21 jours de calendrier suivant la date de conclusion du marché.

Un représentant de la SDRB sera convié à chacune de ces réunions. Il pourra se faire accompagner d'un représentant de la SLRB et de toute autre personne qu'il jugera nécessaire. Le représentant de la SDRB est principalement chargé de vérifier le respect intégral du présent cahier spécial des charges et des conditions de l'offre.

ARTICLE 23. Assainissement et citernes enterrées

POLLUTION DÉTECTÉE AVANT LA DÉMOLITION DES ANCIENS BÂTIMENTS

La SDRB a fait procéder à toutes les études de sol en conformité avec la législation en vigueur. L'état du sol est décrit dans les études en annexes.

Une reconnaissance de l'état du sol a été réalisée par la société ABO en 2007 (annexe 6, projet ABO n° 07139, daté du 15 juin 2007). Il en est ressorti qu'une étude de risque était nécessaire suite aux dépassements des normes de pollution dans certaines zones de la parcelle cadastrée D 71 K6 :

- pour le benzo(a)pyrène dans le sol ;
- pour l'arsenic, le zinc et l'huile minérale dans l'eau souterraine.

Une étude de risque a été réalisée par la société Geosan en avril 2008 (annexe 7, référence GRES07.8397/Gryson–28 avril 2008).

Suite à l'avis défavorable émis par l'IBGE sur le rapport Geosan précité, un premier complément a été réalisé par la même société en juin 2008 (annexe 8, référence GRES07.8397/Gryson–27 juin 2008) puis un second en août de la même année (annexe 9, référence GRES07.8397/Gryson–13 août 2008).

Par courriers datés du 10 septembre 2008 et du 19 novembre 2008, l'IBGE a émis un avis favorable sur le rapport d'étude de risque accompagné de ses deux compléments (annexe 10, réf IBGE: INSP/wak/2006.1008.01), en précisant notamment :

- que la pollution ne présente pas de risque pour la santé humaine en cas d'usage du site pour une industrie légère dont le sol pollué est entièrement recouvert de béton ;
- que la pollution ne présente pas de risque pour la santé humaine en cas d'usage du site pour habitation sans potager ;
- qu'en cas de conversion du site en zone d'habitation avec potager, il existe un risque d'exposition pour la santé humaine ;
- que vu la présence de benzo(a)pyrène dans le sol, le site devra présenter en permanence un recouvrement (couche de gravier, couche de terres propres, dalle en béton) afin d'éviter toute dispersion éolienne des polluants ;
- qu'en cas de démolition de la dalle de béton actuelle, le nouveau recouvrement, chargé d'éviter le risque de dispersion éolienne des polluants, devra être placé immédiatement après démolition de la dalle et que son épaisseur minimale devra être de 10 cm ;
- qu'en cas d'installation d'un recouvrement constitué d'une couche de terres propres, les matériaux qui seront utilisés pour le recouvrement devront faire l'objet d'un contrôle analytique en vue de vérifier le respect des conditions sur la réutilisation de terres excavées.

La SDRB ne supportera aucune responsabilité et aucune garantie quant à la nature du sol et particulièrement de celle découlant des articles 1641 et 1643 du Code civil, à l'exception des

obligations qui découlent pour elle de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion des sols pollués.

Le *Promoteur* devra intégrer dans son offre l'excavation et l'évacuation des terres polluées, ainsi que le traitement des eaux de rabattement de la nappe, et tous les honoraires y relatifs.

La pollution du sol est liée à une couche de remblai d'une profondeur maximale de 1,5 m présente sur l'ensemble de la surface du site. Les excavations de remblai pollué devront intervenir dans le cadre de l'ordonnance relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués. Un projet d'assainissement devra être établi préalablement par un bureau d'études agréé et soumis à l'approbation de l'IBGE. Les terres polluées excavées seront évacuées vers un centre de traitement et les travaux seront suivis par un bureau d'études agréé.

L'eau souterraine étant polluée à certaines localisations, le rabattement de la nappe phréatique devra également être intégré au projet d'assainissement. Les eaux de rabattement de la nappe phréatiques seront traitées pour les rendre conformes aux normes de rejet à l'égout.

Les coûts des travaux d'assainissement et études de sol supplémentaires liés à la découverte fortuite de pollution non décrite à l'étude de sol seront pris en charge par le *Promoteur*, le ou les investisseurs, la SLRB et la SDRB, au prorata des quotités de foncier qu'ils détiennent (ou qu'ils détiendront).

Les coûts éventuels liés au retard de chantier et tous autres coûts indirects tels que retard de commercialisation, retard de chantier, honoraires des auteurs de projet, intérêts intercalaires, etc., ne pourront en aucun cas être répercutés par le *Promoteur* à la SDRB.

En revanche, la SDRB s'engage à ne pas réclamer à l'entrepreneur et au *Promoteur* d'intérêts de retard en cas de découverte fortuite de pollution qui n'est pas renseignée dans les études de reconnaissance de sol précitées, pour autant :

- qu'il soit clairement établi que ces retards sont exclusivement liés à cette découverte ;
- que les travaux de dépollution se trouvent sur le chemin critique ;
- que les travaux de dépollution empêchent toute poursuite normale du chantier, même moyennant une réorganisation de celui-ci.

POLLUTION DÉTECTÉE PENDANT LA DÉMOLITION DES ANCIENS BÂTIMENTS

Durant les travaux de démolition des anciens bâtiments du site, l'évacuation des citernes à hydrocarbures, qui étaient connues et répertoriées, a été suivie par un expert en pollution du sol. Les sondages réalisés ont permis de constater qu'il n'y avait aucuns dépassements des normes d'assainissement dus à ces citernes déjà connues (voir rapport ABO, en annexe 12 du présent cahier spécial des charges).

Durant ces mêmes travaux, cinq citernes, non répertoriées et ayant contenu des hydrocarbures, ont été découvertes et évacuées (citernes 3, 4, 5, 7 et 8 indiquées sur le croquis de l'annexe 13 du présent cahier spécial des charges).

Une pollution organoleptique a cependant été constatée et, pour éviter une diffusion éolienne, la fosse qui les contenait a été recouverte d'un plancher provisoire. Conformément à la législation applicable en Région de Bruxelles-Capitale, une reconnaissance de l'état du sol sera réalisée afin de délimiter la zone polluée. Les résultats des analyses seront complétés



par une étude détaillée et une étude de risque. Ces études ne sont pas disponibles au moment de la rédaction du présent article.

Les travaux d'assainissement découlant de la présence des cinq citernes découvertes durant les travaux de démolition ne font pas partie du présent marché de promotion, ils seront pris en charge par la SDRB et réalisés au cours de l'année 2012 ou 2013. Le *Promoteur* devra toutefois tenir compte des éventuelles exigences de l'IBGE pour ce qui concerne le suivi ultérieur de la pollution du sol et des eaux souterraines.

RÉSERVOIRS ENTERRÉS COMPLÉMENTAIRES

Les travaux de démolition ont permis de constater, à proximité des 5 citernes à hydrocarbures non répertoriées, la présence d'autres réservoirs enterrés (citernes A, B et C indiquée sur le croquis de l'annexe 13). Les travaux de démolition de ces réservoirs ne sont pas compris dans le présent marché de promotion, ils seront pris en charge par la SDRB et réalisés au cours de l'année 2012 ou 2013. Le *Promoteur* devra toutefois tenir compte des éventuelles exigences de l'IBGE pour ce qui concerne le suivi ultérieur de la pollution du sol et des eaux souterraines.



ARTICLE 24. Évacuation des déchets

L'évacuation des déchets, de construction ou autres, devra se faire dans le respect de la réglementation. Les déchets seront notamment triés, recyclés si possible, et évacués dans des décharges agréées. Le *Promoteur* veillera à ce que les gestionnaires des décharges fournissent toutes les attestations légalement requises. Le *Promoteur* inclura dans son offre tous les frais inhérents à ce poste.

ARTICLE 25. Remblais

Le *Promoteur* inclura dans son offre tous les frais inhérents à ce poste, y compris ceux relatifs à la pollution du sol, qui est liée à une couche de remblai d'une profondeur maximale de 1,5 m présente sur l'ensemble de la surface du site. Les excavations de remblai pollué devront intervenir dans le cadre de l'ordonnance relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués. Un projet d'assainissement devra être établi préalablement par un bureau d'études agréé et soumis à l'approbation de l'IBGE. Les terres polluées excavées seront évacuées vers un centre de traitement et les travaux seront suivis par un bureau d'études agréé.

ARTICLE 26. Stabilité

La vérification des plans d'architecte, relativement à la stabilité des constructions, incombe à un ingénieur spécialisé qui sera désigné par le *Promoteur*. Celui-ci inclura les frais de cette mission dans son offre.

L'ingénieur vérifiera et calculera notamment la stabilité :

- des constructions mitoyennes aux bâtiments à démolir ;
- des fondations générales ;
- des cages d'escaliers ;
- des toitures ;
- des nouvelles fondations ;
- etc.

ARTICLE 27. Qualité des matériaux

Tous les matériaux utilisés devront disposer soit d'une attestation de qualité BENOR, soit d'un agrément technique volontaire ATG, soit d'une attestation similaire.

En cas d'utilisation de pierre bleue, celle-ci devra être non poreuse et non gélive et résister aux agents polluants, à la graisse et aux chewing-gums. Elle aura une masse volumique apparente de 2680 kg/m³ et sera conforme à la Note d'Information Technique 220 du CSTC²⁴.

ARTICLE 28. Coordination sécurité santé

Toutes les obligations concernant la *coordination de sécurité et de santé* –notamment celles définies dans l'Arrêté royal du 25 janvier 2001 *concernant les chantiers temporaires ou mobiles* (modifié par l'arrêté royal du 19 décembre 2001 et par celui du 19 janvier 2005– incombent au *Promoteur*.

Les frais forfaitaires de cette mission seront inclus dans l'offre.

ARTICLE 29. Réceptions provisoires

Avant la réception provisoire des travaux, l'entrepreneur est tenu d'effectuer un grand nettoyage de l'ensemble du chantier, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des bâtiments qu'il a rénovés, équipés ou utilisés pendant la durée des travaux, qu'ils aient été salis par lui ou par ses sous-traitants. Ce grand nettoyage comprend entre autres le lavage des châssis et vitrages, des portes, des sols, des tablettes de fenêtres, des appareils sanitaires, etc. Le nettoyage se fera à l'aide de produits de nettoyage appropriés et par du personnel spécialisé.

La réception provisoire des installations nécessitant des alimentations telles qu'eau, gaz, électricité, etc., devra se faire obligatoirement via les compteurs **fixes** ouverts au nom du *Promoteur* ou de son entrepreneur. Le changement de titulaire de ces compteurs ne se fera qu'après levée des remarques. La réception provisoire ne pourra pas avoir lieu si les circuits sont alimentés via des compteurs de chantier.

ARTICLE 30. Dossiers *as built*

Tous les dossiers *as built papier* seront établis au format papier au nombre d'exemplaires²⁵ indiqué à l'article 11 du présent chapitre et dans chacune des deux langues régionales.

Les documents texte seront de plus également fournis au format informatique dans lequel ils ont été créés ainsi qu'au format *PDF*.

Les plans seront remis :

- au format informatique natif dans lequel ils ont été créés;
- au format DWG (si le format d'origine n'est pas le DWG);
- au format PDF;
- au format papier accompagnant chaque dossier *as built*.

Chaque intervenant (SDRB, Promoteur ou investisseur) recevra les dossiers *as built* papier de la partie du projet qui le concerne. De plus, les dossiers *as built* de l'entièreté du projet seront fournis à la SDRB sous format informatique.

Pour la remise des documents papier, voir article 20 du chapitre 1.

ARTICLE 31. Droits

La SDRB obtiendra tous les droits sur les documents produits dans le cadre du présent cahier spécial des charges.

ARTICLE 32. Élection de domicile et notifications

Sans préjudice aux dispositions particulières visées ci-dessus, toutes les notifications devant être faites en vertu de la présente sont valablement faites par courrier à la poste, la date de la poste faisant foi.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

²⁴ Centre Scientifique et Technique de la Construction.

²⁵ Phase 1 des travaux : 4 exemplaires bilingues pour la SDRB. Phase 2 des travaux : 2 exemplaires bilingues pour le Promoteur ou son investisseur et 2 exemplaires bilingues pour la SDRB)

- la SDRB à son siège social, à 1080 Bruxelles, rue Gabrielle Petit, 6;
- le *Promoteur* à son siège social.

ARTICLE 33. Liste des annexes

Les documents suivants font partie intégrante du présent cahier spécial des charges.

- Annexe 1 : formulaire d'offre (à compléter et à joindre obligatoirement à la soumission). Voir également tableau informatique à compléter (document xls à télécharger).
- Annexe 2 : attestation de visite (à compléter et à joindre obligatoirement à la soumission).
- Annexe 3 : Dispositions techniques et fonctionnelles des logements sociaux.
- Annexe 4 : Descriptif technique des ateliers (document pdf à télécharger).
- Annexe 5 : Schéma de développement (document pdf à télécharger).
- Annexe 6 : État du sol réalisé par ABO, projet N° 07139, daté du 15 juin 2007.
- Annexe 7 : Étude de risque Geosan, GRES07.8397 du 28 avril 2008.
- Annexe 8 : Complément Geosan, GRES.8397 du 27 juin 2008.
- Annexe 9 : Complément N°2 Geosan, GRES.8397 du 13 août 2008.
- Annexe 10 : Avis favorable de l'IBGE INSP_wak_2006.1008.01.
- Annexe 11 : Étude géotechnique Geosonda 11/488.
- Annexe 12 : Rapport ABO (n° de projet ABO : 12709) du 20 juin 2012.
- Annexe 13 : Croquis reprenant l'emplacement des fondations ainsi que l'emplacement des citernes enlevées dans le cadre des démolitions.
- Annexe 14 : plan et coupes au format dwg, relevé avant démolition des bâtiments.
- Annexe 15 : plan et relevés altimétriques après démolition, au format dwg.
- Annexe 16 : tableau informatique au format xls.

ANNEXE 1 :
FORMULAIRE D'OFFRE SITE GRYSO
Rue des Fraises, rue des Grives et avenue Emile Gryson
1070 Anderlecht
Marché public de promotion de travaux
2012-312208768.

IDENTIFICATION DU SOUMISSIONNAIRE

S'il s'agit d'une association momentanée, il y a lieu d'indiquer les éléments d'information nécessaires à l'identification de chacune des sociétés faisant partie de l'association.

Nom du soumissionnaire (<i>dénomination sociale</i>) :		
.....		
Forme juridique		
.....		
Nationalité		
.....		
Adresse du siège :		
.....		
Code postal :	Localité :	Pays :
.....
Téléphone :	Télécopie :	Courriel :
.....
N° affiliation à l'ONSS (ou pour les sociétés étrangères, organisme équivalent) :		N° d'identification à la Banque-carrefour des entreprises :
.....	
Compte financier n° Après de		

LE CAS ECHEANT, FOURNIR EGALEMENT LES COORDONNEES DES AUTRES MEMBRES DE L'ASSOCIATION MOMENTANEE.

COORDONNEES DE LA PERSONNE PHYSIQUE HABILITEE A REPRESENTER LE SOUMISSIONNAIRE

Coordonnées de la personne physique, représentant légal ou statutaire du soumissionnaire personne morale, qui est habilitée à représenter le soumissionnaire

Pour la société:

Nom et prénom :

qualité ou profession :

Adresse de contact:

Code postal : Localité: Pays:

Téléphone: Télécopie: Courriel:

Signature de cette personne:

..... Date.....

Le cas échéant, **signature** des membres de l'association

..... Date.....

..... Date.....

..... Date.....

agissant comme soumissionnaire ou fondé de pouvoirs, signe ci-dessus et s'engage –sur ses biens meubles et immeubles– à exécuter le marché public de promotion de travaux du site GRYSON» conformément aux clauses et conditions du cahier spécial des charges 2012-312208768 :

pour un **PRIX MOYEN HORS TVA POUR LES ATELIERS SDRB** (honoraires, travaux, raccordements, communs, parkings et frais compris : cellule G131 du tableau de l'offre) de :

En toutes lettres :

..... Euros par m² net

En chiffres :

..... Euros par m² net

pour un **PRIX MOYEN HORS TVA POUR LES LOGEMENTS SLRB** (honoraires, travaux, raccordements, communs, parkings et frais compris : cellule J112 du tableau de l'offre) de :

En toutes lettres :

..... Euros par m² net

En chiffres :

..... Euros par m² net

JOINDRE ÉGALEMENT LE TABLEAU INFORMATIQUE COMPLÉTÉ ET UNE COPIE PAPIER –SIGNEE– DE CELUI-CI.

**ANNEXE 2 : ATTESTATION DE VISITE
SITE GRYSO
Rue des Fraises, rue des Grives et avenue Emile Gryson
1070 Anderlecht
Marché public de promotion de travaux
2012-312208768**

Le soussigné

Nom, prénom :

Signature :

Représentant : la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale

Atteste que :

Nom, prénom :

**représentant
le soumissionnaire**

a visité le site GRYSO, Rue des Fraises, rue des Grives et avenue Emile Gryson dans le cadre du marché 2012-312208768

Date

Signature :