

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXX

Désignation d'un.e auteur.e de projet pour une mission
d'étude et de suivi de l'exécution des travaux
de Remise en état/Rénovation/Construction neuve/XXXX
de XXXXXXX

Lieu de l'intervention : xxxxxx

Marché de services par procédure XXXXXXXXXXXX

Cahier des charges réf XXXXXXX

Dérogations

- à la loi du 17 juin 2016 : article 57 (Marché à tranches-durée maximale)
- à l'arrêté royal du 14 janvier 2013 et ses modifications : article 95 : (délai de traitement)

Contenus

- A. Clauses administratives particulières du marché
- B. Clauses administratives relatives à la procédure
- C. Clauses administratives liées à l'offre
- D. Clauses administratives liées à l'exécution du marché
- E. Clauses techniques du marché
- F. Annexes

Une série de notions utilisées dans le présent cahier des charges sont utilement définies dans le [dico des marchés publics](#) édité par la région wallonne.

A.	CLAUSES ADMINISTRATIVES PARTICULIERES DU MARCHE	3
0.	Dérogations	3
1.	Adjudicateur et maîtrise d'ouvrage	3
2.	Description succincte du projet	3
3.	Objet du marché	4
4.	Dispositions légales et réglementaires de référence du marché	6
B.	CLAUSES ADMINISTRATIVES RELATIVES A LA PROCEDURE	8
5.	Type de marché	8
6.	Procédure de passation du marché	8
7.	Détermination des prix	8
8.	Processus d'attribution	9
9.	Visite, séance de questions-réponses et renseignements	13
10.	Critères d'attribution	13
11.	Composition du Jury	14
C.	CLAUSES ADMINISTRATIVES LIEES A L'OFFRE	15
12.	Offre	15
13.	Délai de validité de l'offre	23
14.	Présentation orale des offres	23
15.	Indemnité de soumission	23
16.	Droits de propriété sur les offres	24
D.	CLAUSES ADMINISTRATIVES LIEES A L'EXECUTION DU MARCHE	25
17.	Cautionnement	25
18.	Étendue de la Mission	25
19.	Comité d'accompagnement	27
20.	Respect du budget	28
21.	Prestations et délais	29
22.	Calcul des délais	38
23.	Honoraires et frais	39
24.	Détermination des coûts	43
25.	Fractionnement des honoraires ordinaires	44
26.	Vérification des services et paiement	45
27.	Impact financier des retards	48
28.	Modifications et adjonctions	49
29.	Obligations et responsabilités de l'auteur.e de projet	50
30.	Délégation de mission	51
31.	Droits d'auteur relatifs au projet	51
32.	Confidentialité	53
33.	Fourniture de documents	53
34.	Suspension de la mission	53
35.	Fin de la mission	54
36.	Litiges	55
E.	CLAUSES TECHNIQUES DU MARCHE	56
37.	Préambule	56
38.	Contexte	56
39.	Objectifs	57
40.	Description du programme	59
	ANNEXES	61
2A.	= le présent Cahier des charges	61
2B.	Documentation de base relative à l'objet du présent marché	61
2C.	Notes générales	61
2D.	Formulaires à compléter pour l'offre	61
2E.	Documentation complémentaire relative à l'objet du présent marché	61

IMPORTANT : le présent marché vise un.e auteur.e de projet. Si cet auteur.e de projet compte plusieurs prestataires (co-contractants en association momentanée et/ou tiers sous-traitants, consultants) afin de rassembler les compétences nécessaires au marché, il forme une EQUIPE. Il est donc attendu que chacun des membres de cette équipe s'implique pleinement, tant dans le temps de la désignation que, le cas échéant, le temps de la mission. Toutes les mentions que ce cahier des charges fait à l'auteur.e de projet visent donc bien entendu l'architecte, mais également si applicable, ses éventuels sous-traitants ou co-contractants.

A. Clauses administratives particulières du marché

0. Dérogations

Le présent cahier des charges déroge à l'Arrêté Royal du 14.01.2013 et ses modifications ultérieures pour les articles mentionnés ci-après. Les motivations formelles (MF) des dérogations sont attenantes à l'article concerné.

- Article 95 de l'AR du 14/01/2013: délai de traitement (voir [point 26](#)) Par dérogation : le délai de traitement est porté à 60 jours calendrier en raison de la complexité des prestations à vérifier. Toutefois, la vérification des prestations se fera dans les 40 jours calendrier.
- Article 57 de la loi du 17 juin 2016 (voir [point 3](#)) Par dérogation : le délai de 4 ans est susceptible d'être allongé en raison de la nature même du marché.

1. Adjudicateur et maîtrise d'ouvrage

L'adjudicateur et maître d'ouvrage est, par délégation émanant de xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx.

Personne(s) de référence :

Prénom NOM, titre

L'adjudicateur et maître d'ouvrage est assisté par xxxxxxxx.

Toute demande doit être adressée, et préférentiellement par e-mail en langue française, à :

xxxxxxxxx Nom et Prénom xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx Adresse mail xxxxxxxx@xxxxxx

xxxxxxxxx Nom complet de l'institution + service xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx Adresse complète xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx Numéro de téléphone xxxxxxxx

2. Description succincte du projet

Les services visés par le présent marché concernent le projet de remise en état/rénovation/construction neuve sur le site/bâtiment sis xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Situé xxxxxxxxxxxxxxxx, le quartier xxxxxxxxxxxx à xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx se caractérise par xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

L'infrastructure n'est plus adaptée à xxxxxxxx. Le xxxxxxxx ambitionne de développer des activités innovantes autour de xxxxxxxxxxxxxxxx. La surface-plancher totale actuelle, d'environ xxxxxxxx m², devra être augmentée pour atteindre xxxxxxxx m². Le programme inclut des fonctions de type xxxxxxxx. Les espaces intérieurs ont été aménagés dans les années 19XX et l'ensemble doit être rénové. L'attention des candidats est attirée sur le fait que le bâtiment principal est classé par l'Arrêté Royal du xxxxxxxx date AR xxxxxxxx.

L'intervention visera s'articuleront à un espace ouvert qui xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Les objectifs spécifiques du projet identifiés à ce stade par le maître d'ouvrage sont les suivants : la réponse aux besoins repris dans le programme des fonctions, xxxxxxxxxxxx. Une attention particulière sera en outre portée aux enjeux particuliers suivants : xxxxxxxx

Dans ce cadre, le présent marché a pour objet de désigner l'auteur.e de projet chargé de la mission complète d'étude et de suivi de l'exécution des travaux qui comportera toutes les prestations relevant du domaine de la **remise en état/rénovation/construction neuve**.

ATTENTION : il est à noter que le projet est **subsidé**, ce qui aura sur la mission des implications en termes de budget, de délai, de suivi, ... Ces implications sont détaillées dans la suite du texte.

Pour plus de détails, il est renvoyé à la partie E du cahier des charges « Clauses techniques du marché ».

3. Objet du marché

Le présent marché concerne une mission complète d'étude et de suivi de l'exécution des travaux liés au projet précité.

3.1 Durée du marché

La durée maximale de 4 ans, prévue par principe pour les marchés publics, est susceptible d'être allongée étant donné la nature de ce marché de services. Sa durée peut en effet être impactée par divers facteurs externes (autorisations, procédures, ...) et est directement dépendante de la durée des travaux. Le marché prend fin, au plus tard, à la réception définitive des travaux.

3.2 Structuration du marché

Tranches

Le marché est régi par une structure spécifique à sa nature : il est composé de plusieurs tranches.

Conformément aux pratiques du secteur et aux spécificités de la mission d'auteur de projet dont l'exécution s'effectue de manière progressive dépendant notamment de facteurs extérieurs à l'adjudicateur et de faits de tiers :

- les prestations liées à une mission complète d'étude et de suivi de l'exécution de travaux sont classiquement régies par le biais d'un marché à *tranches* au sens de l'article 57 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services ;
- chaque tranche correspond au regroupement d'étapes de la mission classique d'auteur de projet (qui seront dans le présent cahier des charges dénommées « stades ») :
 - **Tranche 0 : Schéma directeur;**
 - **Tranche 1 : Esquisse, Avant-projet et Demande de permis ;**
 - **Tranche 2 : Projet définitif et Assistance technique à la passation du ou des marchés de travaux ;**
 - **Tranche 3 : Suivi de l'exécution des travaux;**

Seule la première tranche du marché (**xxxxxxx**) est ferme, les autres sont conditionnelles.

Chaque tranche/stade bénéficie d'une commande propre. La commande de chaque tranche conditionnelle est subordonnée à une décision de l'adjudicateur et s'effectue à condition que l'ensemble des paramètres (disponibilités budgétaires, faits de tiers, etc.) permettant l'exécution de ladite tranche soient rencontrés. La commande de chaque tranche est activée au maximum deux ans après la réception de la tranche précédente. Ce délai peut toutefois être prolongé moyennant l'accord commun des parties.

Conditions de levée des tranches conditionnelles :

- **Tranche 1 : cette tranche sera levée aux conditions suivantes :**
 - conclusion positive du schéma directeur ;
 - confirmation de la disponibilité budgétaire du maître d'ouvrage pour financer les travaux, tels qu'estimés au terme du stade Schéma directeur;
- **Tranche 2 : cette tranche sera levée aux conditions suivantes :**
 - confirmation de la disponibilité budgétaire du maître d'ouvrage pour financer les travaux, tels qu'estimés au terme du stade Avant-projet ;

- ET obtention du permis d'urbanisme (le cas échéant), sauf si le maître d'ouvrage décide d'assumer le risque de poursuivre les études avant l'obtention du permis ;
- Tranche 3 : cette tranche sera levée aux conditions suivantes :
 - attribution du marché de travaux ;
 - ET confirmation de la disponibilité budgétaire du maître d'ouvrage pour financer les travaux, tels que chiffrés à l'attribution du marché de travaux.

Option exigée

Il est à noter que le maître d'ouvrage exige que l'offre reprenne une option consistant en l'extension des services de conception et de suivi d'exécution des travaux aux travaux supplémentaires suivants: xxxxxxxxxxxxxxxx dont le détail est repris dans les clauses techniques.

3.3 Mission (voir détails au [point 18](#))

La mission complète d'étude et de suivi de l'exécution comporte toutes les prestations ordinaires incombant à l'auteur. e de projet (en ce compris de l'infrastructure voiries, égouts, etc.), incluant les prestations relevant des domaines suivants :

- architecture
- stabilité
- techniques spéciales (chauffage, ventilation, électricité, éclairage, sécurité incendie et intrusion),
- PEB (performance énergétique des bâtiments),
- design signalétique intérieur et extérieur * (voir description des attentes au [point 39](#)),
- acoustique*,

Par rapport à l'objet spécifique du marché, les prestations relevant des domaines suivants devront en outre être assumées:

- paysage,
- design mobilier,
- scénographie muséale,
- scénographie de théâtre,
- xxxxxxxxxxxxxxxx

*** Attention :** les prestataires en charge des compétences marquées par cet astérisque seront désignés après la procédure de passation, à l'entame de l'exécution du marché.

Au stade de l'offre, ces compétences ne font donc l'objet d'aucune évaluation.

Elles seront soit assurées par l'auteur.e de projet lui-même, soit confiées à un tiers (via une sous-traitance) proposé par l'auteur de projet à l'adjudicateur. La proposition devra être formulée par l'auteur de projet dès l'entame du premier stade de la mission. Idéalement lors du premier comité d'accompagnement et au plus tard, par écrit, dans les 10 jours ouvrables suivant le premier comité d'accompagnement. Le maître d'ouvrage fera part de ses éventuelles remarques ou objections par écrit dans les 10 jours ouvrables suivant la proposition sans quoi l'attribution des compétences sera réputée approuvée.

La prestation, le cas échéant, et la coordination (implication dans le processus de conception et de suivi de l'exécution) de ces compétences est incluse dans la mission, et donc dans les honoraires ordinaires.

Le cas échéant en fonction des besoins, les prestations relevant d'autres domaines pourraient en outre s'avérer nécessaires en cours d'exécution et être assumées par l'auteur.e de projet dans le cadre des honoraires spéciaux selon les modalités décrites aux points [23](#) et [28](#).

La mission de l'auteur.e de projet inclut :

- toutes les prestations ordinaires incombant à l'architecte ;
- en ce compris la coordination des différents prestataires réunis, le cas échéant, pour assumer les compétences précitées. A ce titre, il est garant de la cohérence du projet au niveau conceptuel, esthétique et technique ;
- la coordination de l'intégration d'œuvre d'art conçue par l'artiste dans le cadre de l'application du décret du 10.5.1984 relatif à l'intégration d'œuvres d'art dans les bâtiments publics. L'intégration d'œuvre d'art fait l'objet d'un contrat distinct entre artiste et maître d'ouvrage. Si plusieurs artistes (ne faisant pas partie de la même structure) sont désignés, il y a autant de contrats qu'il y a d'artistes. L'artiste sera désigné par le maître de l'ouvrage au

plus tôt dans le courant du stade Esquisse afin de pouvoir travailler dès le démarrage des études à l'intégration de l'œuvre d'art au sein du projet architectural et si possible au plus tard au stade avant-projet. Le suivi du projet d'intégration d'œuvre d'art est assuré de façon régulière par le maître de d'ouvrage et l'auteur.e de projet à raison d'au moins une rencontre à chaque stade de la mission d'auteur.e de projet.

L'attention du soumissionnaire est attirée sur le fait que l'exécution du marché nécessitera :

- l'inscription à l'Ordre professionnel national belge en vue de l'introduction du permis d'urbanisme lié au projet ;
- la gestion d'une procédure patrimoine en Région wallonne/bruxelloise. Il est donc attendu de l'auteur de projet qu'il intègre, pour l'exécution du marché, toutes les compétences requises afin de mener à bien sa mission au vu de ces circonstances particulières.

La mission n'inclut pas :

- le cas échéant, la prestation du coordinateur sécurité santé (mais bien la concertation avec ce prestataire);
- la coordination des prestataires chargés de l'exécution des travaux (en cas d'attribution du marché de travaux en lots séparés) ;
- les relevés et sondages nécessaires à l'établissement du diagnostic préalable ou relevant des études préparatoires.

La partie D du présent Cahier des charges précise notamment l'étendue de la mission et les prestations demandées.

4. Dispositions légales et réglementaires de référence du marché

Il ne s'agit que des textes principaux ou particuliers liés à l'objet du marché. Toutes les lois et règlements sont bien évidemment d'application, y compris toutes leurs modifications ultérieures.

- Les dispositions suivantes s'appliquent au présent marché sauf pour ce qui concerne les dispositions supplétives auxquelles il est dérogé par la présente.
 - La loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services ;
 - la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics et de certains marchés de travaux, de fournitures et de services modifiée par la loi du 16 février 2017 ;
 - L'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques ;
 - L'arrêté royal du 14 janvier 2013 modifié par l'AR du l'arrêté royal du 22 juin 2017 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics ;
 - La loi du 22 décembre 2023 modifiant la réglementation relative aux marchés publics en vue de promouvoir l'accès des PME auxdits marchés.
- Autres documents réglementaires d'application :
 - Le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE.
 - Le Code du bien-être au travail du 28 avril 2017 ;
 - La loi du 25 avril 2013 et le livre IX du Code de droit économique relatifs à la sécurité des produits et des services;
 - L'arrêté royal du 4 avril 2003 et l'Arrêté Royal du 12 Juillet 2012. "Arrêté royal modifiant l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire."
 - L'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, ainsi que ses modifications ultérieures ;
 - La loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte ;
 - La loi du 26 juin 1963 relative à la création d'un Ordre des Architectes ;

- La loi du 15 février 2006 relative à l'exercice de la profession d'architecte dans le cadre d'une personne morale ;
 - La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale dans le secteur de la construction, ainsi que la loi du 9 mai 2019 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle dans le secteur de la construction ;
 - Le décret de la Communauté française du 10 mai 1984 relatif à l'intégration d'une œuvre d'art dans les bâtiments publics ;
 - Les codes, schémas directeurs, normes, etc., en vigueur sur le bien en matière d'urbanisme, d'aménagement de territoire, de patrimoine, de sécurité et de performances énergétiques et environnementales des constructions, la pollution et la gestion des déchets, ...
 - xxxxxxxx
- **Etant** donné la nature spécifique du présent projet, les documents réglementaires suivants sont également d'application :
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Il y a lieu de noter que les documents du marché sont, à l'exclusion de tout autre :

- l'avis de marché et les éventuels avis rectificatifs publiés ;
- le(s) document(s) annexe(s) à l'avis de marché
- le présent cahier des charges et ses annexes ;
- le procès-verbal de la séance de questions-réponses et le récapitulatif des questions complémentaires (voir [point 9](#)).

L'attention des soumissionnaires est attirée sur le fait que leur offre ne peut contenir ni renvoyer à des conditions générales ou particulières de vente. Dans le cas contraire l'adjudicateur considérera les conditions générales comme non-écrites.

B. Clauses administratives relatives à la procédure

5. Type de marché

Code CPV 7120000 : Marché de services d'architecture, d'ingénierie et services intégrés d'ingénierie, d'aménagement urbain et d'architecture paysagère ; services connexes de consultations scientifiques et techniques ; services d'essais et d'analyses techniques.

6. Procédure de passation du marché

C'est la **procédure** concurrentielle avec négociation sur base de l'article 38, §1, 1° b)  de la loi du 17 juin 2016 qui a été retenue pour la passation du présent marché.

7. Détermination des prix

7.1 Honoraires pour la mission de services

Le taux* d'honoraires est fixé à **XX, X %** du *coût total des travaux de référence*** . Il s'agit donc d'un marché forfaitaire à prix global (le caractère forfaitaire du marché porte sur le taux et pas sur le montant estimé à ce moment de la procédure).

* L'application de ce taux est cependant soumise aux modalités détaillées au [point 23.1](#).

** Ce *coût des travaux de référence* est fixé en fonction des règles énoncées au [point 24](#).

Ce taux global intègre la rémunération de l'ensemble des prestations obligatoirement attendues au niveau du présent marché (tant en termes de compétences que de mission), telles que listées au [point 3](#), ainsi que toute autre compétence qui serait proposée à l'initiative seule du soumissionnaire, que ce soit au moment de l'offre ou durant l'exécution du marché.

Ce taux couvre également :

-  la coordination de la mission de l'artiste (ou les artistes, en cas d'œuvres multiples confiées à des artistes différents) auteur(s) de l'intégration d'œuvre d'art.
-  les prestations liées à l'éventuel phasage de la réalisation des travaux lié à la nécessité de maximiser la continuité de l'activité (voir [point 39](#)).

D'autres précisions concernant les honoraires, notamment en matière d'honoraires spéciaux, sont exprimées dans la section D 'Clauses administratives liées à l'exécution du marché' du présent Cahier des charges.

7.2 Estimation du montant des travaux

Les travaux relatifs au projet sont estimés à **XXXXXXXXX € HTVA**, honoraires non compris. Ce budget inclut également  l'aménagement des abords, ainsi que les équipements spécifiques*** décrits ci-après.

*** Cette notion d' « équipements spécifiques » ne comprend PAS l'équipement purement technique (sanitaires, éclairage, chauffage, ventilation, etc.), qui, lui, est inclus d'office dans la notion de « travaux ».

L'attention de l'auteur de projet est attirée sur le fait qu'il s'agit là des crédits budgétaires effectivement réservés à cet effet par le maître d'ouvrage. Bien que le budget doive se préciser et s'affiner de stade en stade, l'attention à ce cadre budgétaire constitue en effet un volet essentiel de la mission. Certaines dispositions par stade (voir [point 21](#)) sont mentionnées afin de veiller à garantir, tout au long de la mission, l'adéquation entre le projet et l'enveloppe budgétaire disponible.

Cette estimation a été établie comme suit : .

Ce mode de calcul est communiqué à titre informatif et n'est pas contraignant en termes de répartition (il s'agit d'une enveloppe globale). Cette estimation est basée sur l'index de xxxx mois année xxxxx. Les soumissionnaires sont invités à chiffrer leur proposition sur base de ce même index.

En cas d'allotissement du marché de travaux, l'estimation du montant des travaux couvre également les charges liées à la coordination des entreprises par l'entreprise coordinatrice.

Cette estimation n'inclut pas :

- xxxx
- xxxx

C'est donc ce référentiel budgétaire qui fixe le cadre pour la remise de l'offre au présent marché.

Budget pour l'intégration d'œuvre d'art

Le montant de la rémunération du(des) plasticien(s) ainsi que la production de(s) (l')œuvre(s) d'art est calculé en vertu du décret du 10 mai 1984 et estimé à minimum XXXXXXXX € HTVA. Ce montant s'ajoute aux montants précités. Le contrat relatif à l'intégration d'œuvre d'art est conclu en direct entre l'artiste et le maître d'ouvrage.

7.3 Priorisation des besoins

Bien qu'il se soit donné le maximum de moyens en sa possession pour établir un cadre de projet réaliste (adéquation ambitions/budget), le maître d'ouvrage a pris le soin d'identifier, parmi ses besoins et ambitions exhaustifs développés dans la section E (clauses techniques), des priorités considérées comme absolues (voir [point 37.2](#)).

L'objectif est de cette priorisation est d'informer les soumissionnaires afin que ces derniers puissent, au cas où leur première approche au moment de l'offre révélerait un écart significatif entre ambitions et enveloppe budgétaire reprise au [point 7.2](#), ajuster leurs propositions dès l'offre sans cependant amputer le cœur des besoins du maître d'ouvrage. Ces postes d'économie suggérés seront expressément repris dans l'offre (voir [point 12.3](#)).

8. Processus d'attribution

8.1 Motifs d'exclusion

Les motifs d'exclusion sont les suivants :

- Motifs entraînant, de manière obligatoire, l'exclusion du soumissionnaire (article 67 de la Loi du 17 juin 2016) :
 - Participation à une organisation criminelle, corruption, fraude, infractions terroristes, infractions liées aux activités terroristes ou incitation à commettre une telle infraction, complicité ou tentative d'une telle infraction, blanchiment de capitaux ou financement du terrorisme, travail des enfants et autres formes de traite des êtres humains, occupation de ressortissants de pays tiers en séjour illégal.
 - Motifs relatifs aux dettes fiscales et sociales définies à l'article 68 de la loi du 17 juin 2016, entraînant, de manière obligatoire, l'exclusion du soumissionnaire.
- Motifs pouvant entraîner, de manière facultative, l'exclusion du soumissionnaire (article 69 de la loi du 17 juin 2016):
 - lorsque le pouvoir adjudicateur peut démontrer, par tout moyen approprié, que le soumissionnaire a manqué aux obligations applicables dans les domaines du droit environnemental, social et du travail, visées à l'article 7 de la loi du 17 juin 2016;
 - lorsque le soumissionnaire est en état de faillite, de liquidation, de cessation d'activités, de réorganisation judiciaire ou a fait l'aveu de sa faillite ou fait l'objet d'une procédure de liquidation ou de réorganisation judiciaire, ou dans toute situation analogue résultant d'une procédure de même nature existant dans d'autres réglementations nationales;

- lorsque le pouvoir adjudicateur peut démontrer par tout moyen approprié que le soumissionnaire a commis une faute professionnelle grave qui remet en cause son intégrité;
- lorsque le pouvoir adjudicateur dispose d'éléments suffisamment plausibles pour conclure que le soumissionnaire a commis des actes, conclu des conventions ou procédé à des ententes en vue de fausser la concurrence, au sens de l'article 5, alinéa 2 de la loi du 17 juin 2016;
- lorsqu'il ne peut être remédié à un conflit d'intérêts au sens de l'article 6 de la Loi du 17 juin 2016 par d'autres mesures moins intrusives;
- lorsqu'il ne peut être remédié à une distorsion de la concurrence résultant de la participation préalable des soumissionnaires à la préparation de la procédure.

S'agissant d'une procédure en deux temps, les motifs d'exclusion ont été vérifiés lors de la sélection qualitative (voir [point 8.2](#)).

En application de l'article 39, §1er, al. 1er de l'AR du 18.04.2017, pour les marchés dont le montant estimé est inférieur aux seuils fixés pour la publicité européenne, le simple fait d'introduire [la demande de participation](#) ou l'offre constitue une déclaration implicite sur l'honneur du soumissionnaire qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'exclusion visés aux articles 67 à 69 de la loi.

En application de l'article 73, § 3 de la loi du 17.06.2016, et tenant compte de l'obligation incombant à l'adjudicateur en vertu de l'article 73, § 4 de la même loi, ce dernier peut demander à des soumissionnaires, à tout moment de la procédure, de fournir tout ou partie des documents justificatifs, si cela est nécessaire pour assurer le bon déroulement de la procédure.

En application de l'article 73, § 3, de la loi du 17.06.2016, les documents justificatifs, [s'ils](#) nécessitent une remise à jour, seront demandés au soumissionnaire pressenti pour l'attribution du marché.

Le cas échéant, par application des articles 70 de la loi du 17 juin 2016 et 39 de l'arrêté royal du 18 avril 2017, le soumissionnaire joint d'initiative à son offre le détail des mesures correctrices qui prouve à suffisance sa fiabilité malgré l'existence d'un motif d'exclusion obligatoire.

En cas de groupement économique, les dispositions relatives aux exclusions obligatoires, facultatives et aux dettes sociales et fiscales sont applicables individuellement à tous les participants d'un groupement d'opérateurs économiques.

8.2 Sélection qualitative et limitation du nombre de candidats

La sélection qualitative se déroule sur base des dispositions reprises dans l'annexe 1 de l'Avis de marché. Elle aboutit à la sélection d'une série de candidats invités à remettre offre.

8.3 Production de l'offre

Les candidats sélectionnés sont invités à remettre une offre conformément aux clauses administratives détaillées à la section C. Tel que permis par l'article 55 de l'AR du 18 avril 2017, afin de garantir un niveau de concurrence suffisant, les candidats sélectionnés ne peuvent remettre d'offre commune.

Chaque soumissionnaire est invité à prendre connaissance du présent Cahier des charges et des documents en annexe afin d'entamer la réflexion.

En cas de découverte d'erreurs ou d'irrégularités constatées dans les documents du marché, il appartient au soumissionnaire de prévenir l'adjudicateur et ce au plus tard 10 jours ouvrables avant la date ultime de remise des offres.

8.4 Visite des lieux - Échange de questions-réponses

Durant le temps de la production de l'offre, une visite des lieux assortie d'un échange de questions-réponses communs est organisée. Suite à cet événement, des questions peuvent continuer à être posées et des visites effectuées selon les modalités précisées au [point 9](#).

8.5 Remise de l'offre

Le soumissionnaire remet son offre **pour** la date et l'heure indiquées dans l'invitation à remettre offre. Toutes les modalités de remise d'offre sont détaillées au point [12.4](#) et [12.5](#) du présent Cahier des charges.

8.6 Régularité de l'offre

L'adjudicateur vérifie que les offres sont régulières.

Pour les offres autres que les offres finales, l'adjudicateur permet au soumissionnaire de régulariser les irrégularités substantielles soit qui sont de nature à avoir les effets visés à l'article 76, § 1er, alinéa 3, de l'arrêté royal du 18 avril 2017, à savoir : donner un avantage discriminatoire au soumissionnaire, entraîner une distorsion de concurrence, empêcher l'évaluation de l'offre du soumissionnaire ou la comparaison de celle-ci aux autres offres, ou rendre inexistant, incomplet ou incertain l'engagement du soumissionnaire à exécuter le marché dans les conditions prévues.

Pour les offres autres que les offres finales, l'adjudicateur permet au soumissionnaire de régulariser les irrégularités non substantielles qui, du fait de leur cumul ou de leur combinaison, sont de nature à avoir les effets visés à l'article 76, § 1er, alinéa 3, de l'arrêté royal du 18 avril 2017 tels que précités.

Avant d'entamer les négociations, l'adjudicateur donne la possibilité au soumissionnaire de régulariser l'offre affectée d'une irrégularité substantielle, à moins que l'adjudicateur n'ait indiqué à propos de ladite irrégularité qu'elle ne peut faire l'objet d'une régularisation. Après l'entame des négociations, le soumissionnaire n'aura plus la possibilité de régulariser l'éventuelle irrégularité substantielle affectant son offre.

Lorsqu'il s'agit d'une offre finale, l'adjudicateur déclare nulle l'offre affectée de plusieurs irrégularités non substantielles qui, du fait de leur cumul ou de leur combinaison, sont de nature à avoir les effets visés à l'article 76, § 1er, alinéa 3, de l'arrêté royal du 18 avril 2017.

8.7 Evaluation de l'offre

Les offres régulières sont ensuite évaluées par le jury ([point 11](#)) au regard des critères d'attribution ([point 10](#)). L'évaluation sera consignée dans un rapport qui sera transmis à l'adjudicateur.

Les soumissionnaires défendent oralement leur offre devant le jury pendant 30 minutes maximum. Un temps de 15-20 minutes est ensuite consacré aux questions/réponses. La présentation orale a pour objectif d'exposer la proposition au jury et de permettre un échange de questions réponses entre jury et soumissionnaires.

La date de la défense orale sera précisée dès que possible par l'adjudicateur dans une communication ultérieure.

8.8 Négociation

L'adjudicateur se réserve le droit de ne pas négocier les offres initiales et d'attribuer directement le marché au soumissionnaire ayant introduit l'offre régulière initiale la plus avantageuse au regard des critères d'attribution énoncés au [point 10](#). Les offres ne seront pas négociées à la condition qu'une offre se distingue immédiatement des autres et ne pose pas de question que ce soit sur le plan technique, financier ou conceptuel qui serait de nature à entraver l'entame de la mission de services.

L'adjudicateur se réserve également le droit d'entamer des négociations soit avec un soumissionnaire ou plusieurs soumissionnaires dont les offres sont les mieux classées par application des critères d'attribution, soit avec tous les soumissionnaires, sans que ce choix puisse être interprété ni comme augurant de la décision finale d'attribution ni comme une éviction du ou des soumissionnaires avec lesquels les négociations ne sont pas ou pas immédiatement entamées.

L'adjudicateur pourrait par exemple décider de ne négocier dans un premier temps qu'avec un seul soumissionnaire si un premier examen des offres fait apparaître que l'offre de ce soumissionnaire se distingue immédiatement des autres et qu'une amélioration de cette offre à la suite de négociations avec l'adjudicateur aurait pour conséquence qu'il serait impossible pour les autres soumissionnaires d'amener leur offre au niveau de celle du soumissionnaire avec lequel l'adjudicateur a décidé de négocier en premier lieu. Ce choix est donc posé par l'adjudicateur dans le respect des principes d'égalité procédurale entre les soumissionnaires, conformément à l'article 4 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics.

Les négociations ont pour objectif une amélioration des offres au regard des critères d'attribution. Les négociations peuvent porter tant sur l'offre que, le cas échéant, sur les documents du marché. L'adjudicateur refusera cependant toutes négociations quant à **ses exigences minimales (voir point 37.2) et quant à ses critères d'attribution** (notamment intitulé et pondération). La négociation donne éventuellement lieu à une défense orale spécifique devant l'adjudicateur éventuellement assisté de membres du Jury.

L'adjudicateur se réserve le droit de négocier en plusieurs étapes, en réduisant le cas échéant le nombre de soumissionnaires invités à remettre une offre révisée.

À tout moment, y compris à l'issue de la première étape de négociation, l'adjudicateur pourra demander aux soumissionnaires encore en lice de remettre une offre finale (BAFO). Cette dernière est définitive et ne pourra plus faire l'objet de négociations.

ATTENTION : La **BAFO** est réintroduite et donne lieu à un **ultime RAPPORT DE DEPOT** devant être généré, signé de façon électronique qualifiée et remis au maître d'ouvrage via le système de dépôt d'offres établi pour le marché.

8.9 Attribution

Le secrétariat du jury dresse un rapport de la séance, avec la proposition d'attribution qui est ensuite soumise à l'adjudicateur.

L'adjudicateur se fonde, pour attribuer le présent marché, sur l'offre la plus avantageuse en fonction des critères d'attribution repris au [point 10](#) du présent Cahier des charges.

La décision de l'adjudicateur est annoncée aux soumissionnaires selon les modalités fixées dans la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics et de certains marchés de travaux, de fournitures et de services, soit via un double envoi : par les plateformes électroniques visées à l'article 14, § 7, de la loi du 17 juin 2016, par courrier électronique et, le même jour, par envoi **recommandé**.

- en cas de décision d'attribution du marché :
 - à tout soumissionnaire dont l'offre a été jugée irrégulière ou non conforme, les motifs de son éviction, extraits de la décision d'attribution ;
 - la décision d'attribution est communiquée aux soumissionnaires retenus et non retenus ;
 - le marché est attribué par l'adjudicateur : sa conclusion a lieu par la **notification** à l'adjudicataire de l'approbation de son offre et elle ne peut être affectée d'aucune réserve (articles 88 et 95 de l'arrêté royal du 18 avril 2017). **S'agissant d'un marché avec publicité européenne, un standstill de minimum 15 jours calendrier est prévu entre la communication aux soumissionnaires et la notification du marché au soumissionnaire retenu. Ce délai d'attente commencera à courir à compter du lendemain du jour où la décision motivée d'attribution est envoyée aux soumissionnaires.**
- en cas de décision de non attribution du marché :

L'adjudicateur se réserve le droit de ne pas attribuer le marché, conformément à l'article 85 de la loi du 17 juin 2016, en cas de modification ou d'abandon du projet. Il est tenu d'en informer chacun des soumissionnaires.

9. Visite, séance de questions-réponses et renseignements

Une visite des lieux est organisée à la date fixée dans l'invitation à remettre offre, en présence de représentants du maître d'ouvrage, de ses éventuels partenaires (pouvoir subsidiant, maître d'ouvrage conjoint/délégué, assistant à maîtrise d'ouvrage, ...) et des utilisateurs. Au terme de cette visite, une séance de questions-réponses a lieu sur place. Il est indispensable que les candidats signalent préalablement l'identité de leur(s) représentant(s) à l'adjudicateur, par courriel envoyé au plus tard 2 jours ouvrables avant la visite.

Un procès-verbal des questions posées et des réponses apportées, éventuellement regroupées par rubrique significative, est envoyé, au même moment à tous les soumissionnaires. En cas de divergence entre les réponses apportées oralement et celles figurant dans le récapitulatif écrit envoyé, seules les réponses écrites seront considérées comme valables par l'adjudicateur. Ce procès-verbal vaudra pour attestation de présence.

Suite à cette séance, si des questions restent à poser, il est demandé aux candidats de formuler ces questions via le forum ouvert sur la plateforme BOSA.

Les échanges de questions-réponses repris dans le PV de la séance ainsi que dans le forum complètent et font partie intégrante du cahier des charges.

Il ne sera donné aucun renseignement en dehors des modalités définies ci-dessus.

Tout ou partie des lieux n'étant pas accessibles librement, la visite complémentaire est possible sur rendez-vous (contact : XXXXX@XXXX). Elle est limitée à 1 reprise maximum par soumissionnaire. Dans cette hypothèse, aucune information ne sera donnée au visiteur, à qui il sera uniquement donné accès aux lieux.

ATTENTION : Pour que l'offre soit considérée comme valable, les lieux sont OBLIGATOIREMENT visités par au moins un représentant de chaque soumissionnaire. La présence est attestée par le rapport de visite rédigé par le maître d'ouvrage.

10. Critères d'attribution

Les offres sont appréciées en fonction des critères pondérés énoncés ci-dessous.

- **50% Qualité du concept, de l'intervention et du rapport avec le contexte**

Le Jury appréciera la qualité architecturale et xxxxxxxxxxxx de la proposition et son inscription dans l'environnement bâti / naturel / historique, dans l'espace public et dans le quartier à la lumière du programme, des objectifs et des enjeux (tels que synthétisés au point 2 et détaillés dans la partie E du cahier des charges). Le jury appréciera enfin la pertinence et la qualité de la proposition (artiste et type d'œuvre) en matière d'intégration d'œuvre d'art.

- **30% Optimisation de l'investissement**

Le Jury appréciera l'économie de la proposition, soit sa pertinence et sa qualité au regard du cadre budgétaire imparti tel qu'estimé au point 7, avec une attention au réalisme et à la faisabilité des orientations proposées. Cette économie sera évaluée au regard de l'investissement initial et au regard des coûts d'exploitation à long terme: dès le départ, réduction des besoins et limitation du recours aux technologies complexes et coûteuses.

- **20% Fonctionnalité**

Le Jury appréciera la fonctionnalité de la proposition, notamment en matière de gestion des flux et d'organisation spatiale des activités, en fonction des objectifs tels que définis dans la partie E du présent cahier des charges, mais aussi au regard de besoins qui sont susceptibles d'évoluer dans le temps, à court, moyen et long termes.

11. Composition du Jury

Le Jury est composé comme suit :

- 2 représentant(e)s du maître d'ouvrage [XXXXXXXXXXXXXXXXXX]
- 1 représentant(e) du Pouvoir subsidiant [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX]
- 1 représentant(e) de la structure d'accompagnement du marché [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX]
- 2 représentant(e)s des utilisateurs [asbl Théâtre Xxxx / Institut supérieur Xxxxx / Centre sportif Xxxxx etc.]
- 1 représentant(e) de l'urbanisme [Commune de xxxxx, Région Wallonne/Bruxelloise]
- 3 experts extérieurs

Est invité(e), à titre consultatif : 1 représentant(e) de xxxxxxxx.

Le jury émet une proposition en vue de l'attribution du marché. La décision finale appartient à l'adjudicateur.

Le travail du jury est soutenu par une commission technique composée de représentant(e)s de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxx et xxxxxxxx.

Le rôle de cette commission est d'effectuer la pré-analyse technique et administrative des offres. Elle vérifie la conformité des offres au regard du prescrit du Cahier des charges. Ses conclusions sont transmises au jury par l'intermédiaire de grilles d'analyse communiquées le jour de la réunion du jury.

La commission technique est représentée par au moins l'un de ses membres le jour du jury. Ses membres disposent lors du jury d'une voix consultative. Contrairement aux membres du jury avec voix délibérative, la commission technique n'émet pas de jugement sur la qualité des offres.

C. Clauses administratives liées à l'offre

12. Offre

Par le seul fait de remettre offre, le soumissionnaire accepte les termes du marché. Cependant, ceux-ci pourront éventuellement être modifiés de commun accord au cours de la négociation en fonction des spécifications propre à l'offre, à l'exception des critères d'attribution **et des exigences minimales** (voir [point 37.2](#)) et dans le respect du principe d'égalité de traitement des soumissionnaires.

12.1 Établissement de l'offre

L'offre comprend tous les documents listés ci-après et est rédigée en langue française.

12.2 **Variantes / Options**

Définitions générales

L'**offre de base** est nécessairement établie dans le respect strict des clauses du présent cahier des charges.

La **variante** constitue un mode alternatif de conception ou d'exécution du marché s'éloignant sur un ou plusieurs points de ces clauses. Tout comme l'offre de base, la variante doit cependant tenir compte du cadre budgétaire évoqué au [point 7.2](#). Comme l'offre de base, la variante, le cas échéant, sera évaluée sur base des critères d'attribution énoncés au [point 10](#).

L'**option** constitue une proposition supplémentaire, élément accessoire et non strictement nécessaire, s'ajoutant à l'offre de base ou à la variante, avec, le cas échéant, un impact budgétaire supplémentaire à identifier par le soumissionnaire. La(les) option(s) sera(ont) évaluée(s) dans le cadre de la proposition (base ou variante) à laquelle elle(s) se rapporte.

Les modalités spécifiques de représentation de ce type d'éléments dans l'offre sont spécifiées au [point 12](#) du présent cahier des charges.

ATTENTION : l'offre de base ou l'éventuelle variante, en ce compris avec l'(es) éventuelle(s) option(s) exigée(s), devra répondre a minima aux priorités absolues telles que détaillées au [point 37.2](#), **et ce sous peine d'irrégularité substantielle (ces priorités sont en effet à considérer comme des exigences minimales, au sens de la loi (article 38 §3 de la Loi du 17 juin 2016))**.

Dispositions pour le présent marché

Variante d'initiative du soumissionnaire

Conformément à l'article 56 de la loi du 17 juin 2016, le marché permet au soumissionnaire de proposer, de sa propre initiative, **une** variante.

Le fait d'autoriser une variante permet à l'auteur.e de projet de proposer une solution qui s'écarte de certaines clauses du présent Cahier des charges mais qui est innovante et pourrait donc convenir au maître d'ouvrage, ce qui est pertinent dans le cadre d'un marché de services tourné vers la conception et l'innovation. Néanmoins, contrairement à l'acceptation habituelle de la variante vue comme une version alternative de l'offre de base, l'objectif est ici que l'auteur.e de projet s'engage sur une seule et unique proposition à laquelle il croit vraiment.

C'est pourquoi, **ATTENTION : le soumissionnaire n'est autorisé à déposer qu'une seule offre : SOIT une offre qui respecte toutes les clauses du Cahier des charges (« offre de base ») SOIT une variante (c'est-à-dire une offre qui s'écarte de certaines clauses du Cahier des charges).**

Options libres

ATTENTION : les options libres (d'initiative du soumissionnaire) sont INTERDITES pour le présent marché.

Le maître d'ouvrage exige que l'option/les options exigée(s) suivante(s) soit/soient introduite(s) :
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A toutes fins utiles, il est précisé que l'option/les options ne peut/peuvent être introduite(s) sans l'offre de base ou, le cas échéant, sans la variante.

- au maître d'ouvrage de disposer d'un engagement de la part des soumissionnaires par rapport à la nature de leur intervention: quantité de surface construite et/ou aménagée, orientations techniques proposées ;
- au maître d'ouvrage et à l'attributaire du marché d'entamer la mission sur des bases conceptuelles solides tout en pouvant procéder aux adaptations nécessaires révélées par l'entame d'un dialogue suivi entre les protagonistes.

De façon générale, la préesquisse devra cadrer avec le référentiel budgétaire estimé à ce stade pour les travaux (tel que décrit au [point 7](#)).

LISTE DES DOCUMENTS

2.1. UN CARNET D'INTENTIONS

Le carnet d'intentions articule texte et visuels de façon à mettre en avant les **grandes lignes conceptuelles de la proposition**, mais également l'**univers sensible** proposé et la **relation** que l'intervention entretient avec son **environnement**.

Il décrit le concept architectural **et le concept en matière de paysage**.

Il **l'/les** articule aux stratégies fonctionnelle, environnementale et budgétaire de la proposition :

- Stratégie fonctionnelle : gestion des flux, répartition fonctions, ergonomie, ...
- Stratégie environnementale : choix de matériaux, implantation, volumétrie et enveloppe, orientation, ...)
- Stratégie budgétaire : économie globale, gestion de l'enveloppe budgétaire, postes d'économie que le soumissionnaire suggère d'appliquer le cas échéant (voir [point 7.3](#))

Il aborde enfin la façon dont la proposition architecturale **et xxxxxxx** est intégrée et permet dès lors de minimiser, dès l'initiale, l'ajout de dispositifs purement techniques (sur le plan du confort thermique et acoustique, de la ventilation, de la stabilité, etc.).

ATTENTION : Le carnet d'intentions reste sur les concepts et principes, complémentaire et non redondant par rapport au tableau récapitulatif de certaines données de l'offre (2.4.) qui quant à lui détaille les aspects techniques et chiffrés.

Le carnet d'intentions inclut également la proposition en matière d'intégration d'œuvre d'art.

Le carnet d'intentions respecte le format suivant :

- Format A3 orientation paysage ;
- Fichier .PDF 25 Mo maximum ;
- Maximum **5** pages (recto) ;
- Nom du soumissionnaire et numéro de page repris sur chaque page (pied ou tête de page côté droit) ;
- Pas de page de couverture ni d'intercalaire ;
- Texte : maximum **8000** signes espaces compris ;
- Visuels : pas de limitation de nombre mais devant rester lisible sur le support imprimé (format A3) ;
- **La proposition en matière d'Intégration d'œuvre d'art sera reprise sur une seule (et non étalée sur plusieurs) page. Cette page pourra cependant contenir d'autres informations.**

Le carnet d'intentions reprend les éléments suivants :

- la description textuelle :

- du concept,
 - des stratégies fonctionnelle, budgétaire et environnementale,
 - des aspects intégrés (optimisation technique),
- un ou plusieurs visuel(s) illustrant le concept (schémas, ...) ;
- un ou plusieurs visuel(s) illustrant l'univers proposé (images de référence, croquis d'ambiance, ...);
- 1 plan d'implantation (volume bâti en contexte) :
 - échelle fixée au xxxx ;
 - indiquant la/les entrée(s) ;
 - reprenant les limites de la parcelle et signifiant la constitution de la lisière voisine (zone bâtie ou non ; voiries, fronts bâtis en vis-à-vis) ;
 - signifiant les différents flux sur le terrain : ces flux seront représentés par des segments de couleurs selon le code suivant :
 - flux du public : jaune ;
 - flux du personnel administratif : bleu ;
 - flux du personnel technique : gris ;
 - flux des secours : rouge.
 - schématisant les aménagements extérieurs le cas échéant ;
- une (ou plusieurs, si pertinent) coupe(s) (centrée(s) sur le bâti) à l'échelle fixée au xxxx;
- Les plans (bâtiment + abords directs):
 - échelle fixée au xxxx ;
 - 1 plan par niveau (plan-type autorisé si pertinent) ;
 - les plans doivent rester schématiques et ne se perdent pas en détail : ils mettent en avant les grandes lignes conceptuelles de la proposition. Ils sont non meublés et reprennent la structuration générale du bâtiment :
 - l'indication de la ou des entrée(s) et le tracé des différents flux au sein du bâtiment suivant le code couleurs précité ;
 - dans le cadre d'une rénovation : la mise en évidence des éléments démolis ou ajoutés par un type de trait spécifique repris en légende;
 - le tracé des cloisons principales ainsi que leur distinction : pleines, vides, vitrées ;
 - le tracé des éléments de circulation (couloir, escaliers, ascenseur) en blanc ;
 - le tracé des éventuels vides en blanc barré d'une croix;
 - la destination des locaux sous forme de zones fonctionnelles (correspondant aux zones fonctionnelles telles qu'identifiées dans la partie E. Clauses techniques) symbolisées par aplats de couleurs. Le code couleurs à utiliser est le suivant :
 - administration : bleu ;
 - zone d'accueil du public : jaune ;
 - espaces communs : orange ;
 - locaux de cours : vert ;
 - locaux techniques : gris.
 - circulations : blanc.

- la mention du calcul des surfaces fonction par fonction, distinguant surfaces nettes et surfaces de circulations verticales et horizontales - qui interviennent dans le calcul de la surface brute. Les chiffres correspondent aux chiffres repris dans le tableau récapitulatif de l'offre mentionné ci-après ;
- **schéma** reprenant la proposition en matière d'organisation du chantier (phasage éventuel) en vue de maximiser la continuité de l'activité.

Attention : L'ensemble des plans (implantation et bâtiment) sont présentés de façon à ce que :

- le nord soit en haut du plan ;
- la rue XXXXXX soit horizontale et au bas du plan

Le carnet d'intentions inclut enfin la **proposition en matière d'intégration d'œuvre d'art**:

- nom d'un artiste ou d'un collectif d'artistes pressenti pour l'intégration d'œuvre d'art (qui fera l'objet d'un contrat ultérieur distinct signé entre le maître d'ouvrage et l'artiste ou le collectif d'artistes)
- justification du choix: pourquoi ce dernier en particulier, plutôt qu'un autre;
- a minima une image de référence (proche de l'univers proposé pour le projet) ainsi que, si déjà envisagé à ce stade, une intention quant au type d'intégration de l'œuvre (en texte et/ou en image) au sein du projet architectural (concept, localisation, ...);

ATTENTION : concernant l'intégration d'œuvre d'art :

- **Choix** : il s'agit de proposer un nom d'artiste (ou collectif d'artistes) ou deux noms si le budget permet de solliciter plus d'un artiste ou collectif d'artiste. Il ne s'agit donc **pas** de proposer une liste de divers noms au sein de laquelle un choix devrait encore être réalisé ultérieurement.

- **Diversification** : l'artiste proposé ne peut avoir été désigné à plus de deux reprises pour un processus d'intégration d'œuvre d'art lié à un marché de services d'auteur de projet accompagné par la Cellule architecture depuis un délai de 10 ans à compter de la date de la signature de la première des 2 conventions d'intégration d'œuvre d'art. Les soumissionnaires sont invités à interroger l'artiste avec lequel ils souhaitent collaborer à ce sujet et à consulter la page internet de la Cellule architecture, reprenant les artistes ayant réalisé, dans le cadre de marchés accompagnés par elle, des intégrations d'œuvres d'art: <https://cellule.archi/integration-oeuvres-art/liste> ;

2.2. UNE MAQUETTE D'INTENTIONS

La maquette d'intentions est une maquette 'de travail' qui ne se perd pas en détail afin de mettre en avant les **grandes lignes conceptuelles de la proposition** et la **relation** que l'intervention entretient avec son **environnement**.

La maquette respecte le format suivant :

- Nom du soumissionnaire repris sur la maquette ;
- échelle fixée au **xxxx** ;
- signifiant arbres et végétation le cas échéant ;
- intégrant déclivités de terrain le cas échéant ;
- ***** **CHOISIR** *****
- **FORMULE 1**
- reprenant les limites de la parcelle et signifiant la constitution (et gabarit le cas échéant) de la lisière voisine (zone bâtie ou non) ;
- **FORMULE 2**
- réalisée sur le socle fourni par l'adjudicateur et donc limitée au périmètre donné. En effet, une maquette de site générique sera disponible le jour du jury pour insérer les maquettes des soumissionnaires. **Les** informations techniques liées à cette maquette et à l'insertion, ainsi que le fond de maquette amovible sur lequel chaque soumissionnaire devra élaborer sa maquette, seront fournis lors de la séance de questions-réponses.
- *****

2.3. LE DOSSIER D'IMAGES

Le dossier d'images compile:

- l'ensemble des visuels (plans avec l'échelle graphique, schémas, photos, ...) repris dans le carnet d'intentions (2.1.) ;
- 4 à 6 prises de vue photographiques de la maquette

Ce fichier respecte le format suivant :

- dossier compressé .ZIP ;
- 1 fichier par visuel, format .JPG, 2 à 5 Mo par fichier.

2.4. LE TABLEAU RECAPITULATIF DE CERTAINES DONNEES DE DE L'OFFRE

Ce tableau est un formulaire (repris en annexe du cahier des charges) à remplir par le soumissionnaire.

Il reprend :

- les intentions techniques de la pré-esquisse : surfaces principales de l'intervention, type d'équipements, ... ;
- les informations financières liées à :
 - o la pré esquisse ;
 - o la répartition des honoraires entre les opérateurs économiques ;
 - o la remise d'un prix pour les prestations complémentaires.

Ce fichier respecte le format suivant :

- fichier au format Excel .xls(x).

2.5. NOTE COMPLEMENTAIRE

GENERALITES CONCERNANT LES DOCUMENTS

- **Respect des consignes : ATTENTION :** les consignes de présentation de l'offre énoncées ci-dessus, visant notamment à maîtriser le degré de détail de l'offre, devront être respectées afin de garantir l'équité de traitement. **En cas de non-respect de ces consignes, certaines corrections de documents pourront être demandées après la remise de l'offre et devront parvenir dans les 3 jours ouvrables suivant la demande de correction de l'adjudicateur.**

- **Représentation de l'OPTION exigée :**

Pour rappel, conformément au [point 12.2](#), l'option ne peut pas être introduite sans offre de base ou, le cas échéant, sans variante.

Concernant l'introduction **de l'option exigée par le maître d'ouvrage**, les documents de l'offre seront adaptés de la façon suivante :

- o **les visuels:** en fonction de la nature et de la forme prise par l'option exigée, le soumissionnaire optera pour la façon la plus claire de la représenter: soit il réservera certaines pages à la représentation de l'option exigée; soit l'option exigée sera identifiable de façon très claire (par le biais d'emploi de couleurs ou textures légendées explicitement « option exigée ») à travers les visuels ;
- o la **maquette** sera au besoin munie d'un **dispositif amovible** permettant de matérialiser la/les option(s) exigée(s);

- les textes : ils permettront d'identifier clairement, le cas échéant, les **différences dans la matière concernée** impliquées par la/les option(s) exigée(s);
- le tableau récapitulatif de l'offre l'option exigée sera formalisée dans la colonne spécifiquement dédiée à cet effet au sein du tableau.

ATTENTION : toute omission de distinction de ce type au sein de l'offre pourra être interprétée au bénéfice du maître d'ouvrage.

▪ Usage de VISUELS

- Images de références

L'utilisation d'images de références (qu'elles soient l'œuvre de l'opérateur économique concerné ou d'un tiers) est autorisée. Elle est même encouragée en ce qu'elle permet à l'opérateur de présenter dans l'offre des univers proposés pour le projet sans nécessiter de travail spécifique de création pour l'offre. Les images de référence devront cependant être parfaitement référencées par le biais d'une mention claire reprenant en légende en application directe sur le visuel en question l'auteur de l'œuvre, le titre de l'œuvre et si possible l'année.

- Images de synthèse

ATTENTION : Dans le cas où des vues perspectives du projet sont produites, l'attention des soumissionnaires est attirée sur l'utilisation parfois abusive des **images de synthèse** qui trompent le lecteur non averti. La limitation suivante est édictée à cet effet : la définition du terme « image de synthèse » est large. Il s'agit d'une image virtuelle créée à partir d'un logiciel informatique. Celle-ci peut autant être utilisée à des fins explicatives qu'à des fins commerciales, de pure séduction. Le nombre d'images du registre de la séduction est limité, car ces dernières sont à la fois très chères à la production et potentiellement trompeuses pour le public non averti. Les images à prétention réaliste, apparentées à des photographies, cherchant à donner illusion d'une réalité seront donc **limitées au nombre de 2 maximum** (tous documents de l'offre confondus, diaporama de présentation inclus). Elles devront par ailleurs nécessairement présenter l'offre **options exclues**. Les perspectives à prétention non réaliste, de type dessin ou collage, ne seront en revanche pas limitées en nombre. >>> **Attention** : les documents de l'offre ne respectant pas cette règle seront directement retournés à l'expéditeur par la commission technique pour correction.

3 - L'ENGAGEMENT DU SOUSMISSIONNAIRE.

3.1. LE FORMULAIRE DE SOUMISSION

- Le soumissionnaire remplit le formulaire de soumission (repris en annexe du présent cahier des charges) en un seul exemplaire, qui sera valable pour l'offre de base ou la variante, avec et sans option(s) le cas échéant.

Le formulaire de soumission sera fourni sous format.PDF.

3.2. LES AUTRES DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

DOC 1 : LA(LES) ATTESTATION(S) DE POUVOIR DE SIGNATURE :

Afin de satisfaire aux conditions de l'art. 44 de l'AR du 18/04/2017 concernant l'habilitation à signer le rapport de dépôt :

Si le/la signataire est une personne physique :

1) Soit le/la signataire de l'offre dispose des pouvoirs, conférés par les statuts de sa société, de signer l'offre → joindre un extrait des statuts de la personne morale en y ayant préalablement mis en évidence les parties de texte désignant cette personne physique comme compétente pour engager la personne morale en question pour l'acte spécifique de signature d'une offre à un marché public ;

2) Soit le, la signataire de l'offre ne dispose pas de ces pouvoirs :

- joindre une procuration attestant du pouvoir de signature accordé au signataire du rapport de dépôt, procuration signé par une personne physique compétente pour engager la personne morale en question pour l'acte spécifique de signature d'une offre à un marché public;
- ET joindre un extrait des statuts de la personne morale en y ayant préalablement mis en évidence les parties de texte désignant cette personne physique signataire de la procuration comme compétente pour engager la personne morale en question pour l'acte spécifique de signature d'une offre à un marché public ;

ET en cas de groupement : pour chaque opérateur économique autre que le mandataire, joindre un formulaire (voir en annexe du CDC) complété pour donner le pouvoir de signature accordé au mandataire du groupement par les autres membres du groupement;

Si d'autres pouvoirs de signature sont à prendre en compte : joindre le(les) document(s) attestant de cet(ces) autre(s) pouvoir(s) de signature.

DOC 2 : xxxxxxxx :

La(les) attestations sera(ont) fournies sous format.PDF.

3.3. LE RAPPORT DE DEPOT DUMENT SIGNE

L'ensemble des documents de l'offre sont repris dans le rapport de dépôt et signés de manière globale par l'apposition d'une signature électronique qualifiée sur ce dit rapport de dépôt.

Le rapport de dépôt devra être signé via **signature électronique qualifiée** c'est-à-dire une signature horodatée munie d'un certificat authentifiant le signataire. Une signature manuscrite scannée n'est pas une signature électronique qualifiée et n'est donc pas valable. En cas de groupement, la signature du mandataire vaudra pour lui-même et pour les membres du groupement représentés en vertu des pouvoirs de signature évoqués ci-dessous.

12.4 Remise de l'offre

L'offre comprend deux parties, l'une devant être physiquement envoyée (article 14 § 2 4° de la loi du 17 juin 2016) et l'autre devant être remise sous format électronique.

- **La première partie** de l'offre, physique, soit la maquette, sera remise le jour de la présentation orale. Elle fera l'objet de prises de vues photographiques attestant cependant de sa finalisation et de sa conformité pour le jour de la remise de l'offre et ces images seront jointes à l'offre électronique. Suite à cette date, toute modification ultérieure de la maquette sera totalement proscrite (sauf si ces dernières sont demandées par l'adjudicateur en vue d'une mise en conformité) et le cas échéant sera sanctionnée par une interdiction de présentation de la maquette physique le jour de l'offre.
- **La seconde partie** de l'offre, électronique, **soit tous les autres renseignements et documents requis**, est obligatoirement introduite pour la date et heure limite fixée pour la remise de l'offre, via la plateforme électronique BOSA qui garantit le respect des conditions établies par l'article 14 §7 de la loi du 17 juin 2016. Il y a lieu de souligner que l'envoi d'une offre par e-mail ne répond pas à ces conditions. Dès lors, il n'est pas autorisé d'introduire une offre par ce moyen. A défaut, l'offre est rejetée. Par le seul fait de présenter une offre partiellement par des moyens électroniques, le soumissionnaire accepte que les données découlant du fonctionnement du dispositif de réception de son offre soient enregistrées. Le soumissionnaire charge sur la plateforme électronique les divers renseignements requis, les documents de l'offre et ses éventuelles annexes.

La remise  des deux parties de l'offre se fait dans les délais indiqués dans l'invitation à soumissionner.

12.5 Assurance et frais de transport

Les envois des documents d'offre sont acheminés sous la seule responsabilité des soumissionnaires. Le maître d'ouvrage ne peut être tenu pour responsable du dépassement du délai de remise des pré-esquisses. Les frais de transport, de dépôt et de reprise des documents d'offre le cas échéant sont à charge des soumissionnaires.

13. Délai de validité de l'offre

Les soumissionnaires restent engagés par leur offre, telle qu'elle a été éventuellement rectifiée par l'adjudicateur, pendant un délai de 180 jours calendrier à compter de la date limite de réception. En cas de négociation, ce délai s'appliquera à compter de la date de la dernière offre remise (BAFO).

En cas de nécessité, l'adjudicateur pourra demander au(x) soumissionnaire(s), qui seront libres d'accepter ou non, une prolongation de ce délai.

14. Présentation orale des offres

Les soumissionnaires défendent oralement leur offre devant le jury pendant 30 minutes maximum. Un temps de 15-20 minutes est ensuite consacré aux questions/réponses. La présentation orale a pour objectif d'exposer la proposition au jury et de permettre un échange de questions réponses entre jury et soumissionnaires.

Attention : Les documents remis sont examinés préalablement et exhaustivement par la commission technique qui en transmet une synthèse au jury le jour de la réunion. En complément, chaque membre du jury reçoit, le jour de la réunion, une version imprimée des documents principaux de l'offre.

La présentation orale a pour objectif d'exposer la proposition au jury et de permettre un échange de questions réponses entre jury et soumissionnaires.

Lors de la présentation orale de l'offre, l'usage du PowerPoint (ou autre programme) est autorisé, mais son contenu est strictement limité aux informations reprises dans l'offre telle que déposée. Aucun élément supplémentaire, notamment des photographies de situation existante ou des images de références, ne seront acceptés. Il est néanmoins consenti de projeter des images 'progressives' venant à constituer un même élément représenté sur papier : agrandissement d'une partie de plan, ajouts de flèches, titres, coloriage pour expliquer la destination des espaces, etc., pourvu que les informations véhiculées soient présentes dans l'offre déposée.

Lors de la présentation orale, il est interdit de montrer des éléments non prévus dans l'offre tels qu'échantillons, maquettes d'étude  autres que la maquette demandée, ... Ces éléments ne pourront être valorisés que par le biais de photographies intégrées dans l'offre déposée.

Un projecteur data et un ordinateur (compatible avec les formats *.ppt, *.pps, *.pdf, *.jpg) seront disponibles.

 Les fichiers numériques utilisés pour la présentation seront transmis à l'adjudicateur au plus tard quatre jours ouvrables avant la date de la présentation.

15. Indemnité de soumission

Conformément au prescrit de la loi du 22 décembre 2023, le présent marché prévoit une indemnité de soumission.

Chaque soumissionnaire ayant remis un dossier régulier et complet et l'ayant défendu devant le jury recevra une indemnité de soumission forfaitaire de  €. L'adjudicateur se réserve le droit de

n'octroyer aucune indemnité de soumission ou une indemnité réduite aux soumissionnaires qui ont présenté une offre substantiellement irrégulière ou inacceptable. S'agissant d'une indemnité (au sens d'un dédommagement), il n'y a pas d'application de la TVA.

La présence du soumissionnaire à la présentation orale vaut pour vérification (voir [point 26](#)) par l'adjudicateur et autorise le soumissionnaire à introduire sa facture d'indemnité (à établir sur base du modèle en annexe).

L'indemnité est payée **dans** les 30 jours calendrier maximum suivant la réception de la facture par l'adjudicateur.

Pour l'adjudicataire du présent marché, cette somme sera également versée mais ensuite déduite de la première facture qui suit le démarrage des études. La TVA sera comptée en sus.

16. Droits de propriété sur les offres

Le contenu des offres peut être utilisé par les soumissionnaires dans le cadre de leur communication.

Ce contenu ne peut par contre être utilisé par des tiers, en tout ou en partie sans l'accord de leur auteur.e, à l'exception d'une présentation desdites productions dans le cadre d'une exposition et les actions de communication s'y rapportant (en ce compris appel de fonds le cas échéant) à l'initiative du maître d'ouvrage, de ses partenaires directs de projet éventuels (pouvoir subsidiant, maître d'ouvrage délégué, assistant à maîtrise d'ouvrage) ou des (futurs) utilisateurs de l'ouvrage. Dans ce cadre, seul le carnet d'intentions et/ou des extraits de ce dernier, **ainsi que la maquette**, pourront être présentés. Des versions haute définition des visuels composant l'offre pourront être redemandés aux soumissionnaires.

Lors de ces communications, l'auteur.e de projet s'engage à reprendre la mention suivante : « Maître d'ouvrage : **XXXXX** », et le maître d'ouvrage, la mention : « Réalisation : *nom de l'auteur.e de projet* ». Les partenaires reprendront quant à eux les deux mentions.

Une fois la procédure de désignation terminée, le maître d'ouvrage conservera le support informatique relatif aux offres. **La maquette sera restituée aux soumissionnaires non retenus. Pour l'adjudicataire, la maquette sera conservée par le maître d'ouvrage, mais pourra cependant être temporairement restituée à l'auteur de projet pour les éventuelles mises à jour nécessaires.**

Les autorisations du maître d'ouvrage sur des droits d'auteur, dont les modalités sont précisées au [point 31](#), ne portent pas sur les offres, mais uniquement sur le projet produit par l'auteur.e de projet adjudicataire du présent marché.

D. Clauses administratives liées à l'exécution du marché

Concernant l'expression des délais :

- les délais légaux ou articulés à la notion de délai légal sont exprimés en jours calendrier ;
- les autres délais (et notamment les délais de prestations) sont exprimés en jours ouvrables.

17. Cautionnement

Le cautionnement pour ce marché n'est pas requis.

*****CHOISIR*****

FORMULE 1

En effet, le présent marché est divisé en tranches et la valeur de l'estimation respective de chacune de ces tranches est inférieure à 50.000 euros, valeur pour laquelle aucun cautionnement ne peut être exigé (art. 25, § 1er, 1° et 3° de l'arrêté royal du 14 janvier 2013 modifié par l'AR du l'arrêté royal du 22 juin 2017 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics.).

FORMULE 2

Cette disposition repose sur l'arrêté royal du 4 septembre 2023 modifiant les règles relatives au cautionnement, en vue de faciliter l'accès des PME aux marchés publics.

18. Étendue de la Mission

L'auteur.e de projet n'est pas le mandataire, mais le conseil du maître d'ouvrage. À l'exception des productions de documents et du respect des délais qui lui incombent, ses obligations sont exclusivement de moyen. Il s'acquitte de sa mission en fournissant en temps utile les prestations nécessitées par la nature et l'importance des diverses opérations de conception et de mise en œuvre.

La mission de l'auteur.e de projet comporte toutes les prestations ordinaires incombant à l'auteur de projet, en ce compris les prestations relevant des domaines de l'architecture, de la stabilité, des techniques spéciales (chauffage, ventilation, électricité, éclairage, data, sécurité incendie et intrusion), de la PEB, de l'acoustique, du design signalétique intérieur et extérieur. Elle inclut également les prestations spécifiques suivantes : design mobilier, paysage, scénographie muséale/de théâtre, ...

Plus spécifiquement par compétence, et sans que les énumérations ci-après soient exhaustives, la mission de l'auteur.e de projet comprend :

Architecture et coordination

- la conception architecturale et le suivi de l'exécution du projet;
- la coordination technique et chronologique de tous les autres prestataires faisant partie de l'équipe auteur de projet ; à ce titre, il est garant de la cohérence du projet au niveau architectural et technique ;
- la coordination technique de l'intégration de l'œuvre d'art au projet architectural : incorporation (en fonction du degré d'articulation des projets architectural et artistique) du projet artistique au planning des études et au planning du chantier. L'artiste (ou les artistes, en cas d'œuvres multiples confiées à des artistes différents) est cependant contractuellement indépendant de l'auteur.e de projet, il est en contrat direct avec le maître d'ouvrage, qui en est donc responsable. Le suivi du projet d'intégration d'œuvre d'art est assuré de façon régulière par le maître d'ouvrage et l'auteur.e de projet à raison d'au moins une rencontre à chaque stade de la mission d'auteur.e de projet ;
- la coordination avec le coordinateur-sécurité-santé ;
- les contacts avec le SRI et le SIPPT ou SEPPT, le cas échéant ;

- la présence à toutes les réunions préliminaires et conséquentes aux différentes études et notamment avec les représentants du maître d'ouvrage ;
- la rédaction des rapports de réunion et leur transmission au maître d'ouvrage ;
- la constitution du dossier technique pour les subsides, le cas échéant ; ce qui n'inclut pas les démarches administratives en vue de l'obtention de ces subsides ;
- le cas échéant, l'assistance au maître d'ouvrage en cas de recours au niveau du (ou des) permis ;
- une mission de conseil en matière de mobilier (voir détails aux points [21](#) et [38](#)) en vue de garantir la cohérence conceptuelle et esthétique de l'espace créé ; toute prestation demandée à l'auteur de projet, allant au-delà de cette mission de simple conseil (prise en charge - étude et/ou suivi technique - des opérations d'acquisition, de réalisation, de récupération, de réparation, customisation, etc.) relative à ces interventions /acquisitions et dont le coût n'est pas inclus dans le montant des travaux sur lequel est appliqué le taux forfaitaire (voir [point 7](#)) donnera lieu à des honoraires spéciaux (voir [point 23.2.](#)) ;
- la fourniture, en nombre suffisant, de tous les documents nécessaires au suivi et à l'accomplissement de la mission (voir détails au [point 33](#)) ;

Architecture et ingénieries (stabilité, techniques spéciales, etc.)

- relativement aux éventuelles études préalables nécessaires (essais de sol, sondages divers, étude d'incidences, ...) :
 - l'identification et la justification de la nécessité ;
 - l'appui technique au maître d'ouvrage pour la passation et le suivi de l'exécution de ces marchés publics de services distincts : aide à la recherche de prestataires, rédaction du descriptif technique, comparaison des offres, coordination et interprétation de leurs résultats ;
 - si requis par le maître d'ouvrage : prise en sous-traitance de ces prestataires (dans ce cas la prise en sous-traitance est incluse dans les honoraires ordinaires mais le paiement de ces prestataires fait l'objet de frais spéciaux - voir [point 23.2](#)) ;
- relativement à la PEB, le remplissage des formulaires prévus par la législation, en ce compris l'étude de faisabilité, et la recherche de documentation, fiches techniques. L'auteur de projet conseillera le maître d'ouvrage et proposera les meilleures solutions pour optimiser les résultats sous la perspective des objectifs 2050 (voir [point 39](#)). Autant de réunions avec le maître d'ouvrage que nécessaires seront organisées afin d'établir les choix optimaux en tenant compte du coût et de l'efficacité des interventions ;
- les calculs de déblais et remblais ;
- les calculs et plans de stabilité, de béton armé, de charpente, de planchers, etc... pour les diverses constructions et/ou infrastructures ;
- la conception et le dimensionnement du système de gestion des eaux : égouttage, rétention, récupération, ... ;
- l'établissement des plans d'ensemble et de détails et tous documents requis pour la réalisation des divers ouvrages et installations y compris le parachèvement, les équipements spécifiques, l'aménagement des espaces ouverts (abords, voiries, etc.), etc. ;
- relativement au marché public de travaux : l'assistance technique au maître d'ouvrage lors de la procédure d'appel à la concurrence pour le choix des entreprises et la rédaction du rapport de soumission.

Cette liste, non exhaustive, des tâches transversales de l'auteur de projet est complétée par le détail des tâches et livrables à produire par stade tel que repris au [point 21](#).

Acoustique

La prestation de l'acousticien vise la conception des dispositifs spécifiques de confort/protection acoustique complémentaires à la conception architecturale.

Design signalétique

La prestation en design signalétique vise les dispositifs de signalisation complémentaires à l'architecture qui participent à l'identité visuelle du bâtiment et à sa lisibilité fonctionnelle. Les interventions en termes de design signalétique porteront sur la signalétique extérieure et intérieure et incluront la signalétique de sécurité. Les interventions en termes de design signalétique porteront sur la signalétique extérieure et intérieure et incluront la signalétique de sécurité.

Design mobilier

La prestation en design mobilier consiste en la prise en charge complète (étude, suivi technique et suivi des marchés) de l'équipement mobilier suivant : guichets d'accueil, comptoir du bar, rangements intégrés, fauteuils du théâtre. Cet équipement est compris dans le budget des travaux énoncé au point 7 du cahier des charges. Si la nécessité en est établie, l'auteur de projet pourra dessiner et faire réaliser d'autres équipements mobiliers sur mesure dont le coût sera intégré en supplément dans le montant des travaux.

Paysage

Articulée à l'architecture, la prestation en paysage permet d'optimiser le vécu et la perception du projet, de qualifier ses interfaces avec son environnement grâce aux nouvelles implantations et à la restructuration des abords.

Scénographie muséale

Articulée à l'architecture, la prestation en scénographie muséale consiste à matérialiser (dimensions spatiales, formelles et matérielles) les intentions muséographiques de xxxxxxxxxxxx qui détermine le contenu muséal et en assure le suivi scientifique. La scénographie définira les modalités concrètes d'interaction entre le visiteur et les pièces exposées par la transcription de la trame et du schéma élaborés par xxxxxxxxxxxx (voir la note « xxxxxxxxxxxx » en annexe) en une incarnation physique et concrète.

Scénographie scénique

Articulée à l'architecture, la prestation en scénographie de scène porte sur la configuration spatiale, formelle, technique et matérielle de l'espace de spectacle inclus dans le projet. En concertation avec l'architecte et les utilisateurs, elle guide le choix des équipements spécifiquement scéniques (son, lumière, engins de levage, dispositifs d'assise du public, etc.).

19. Comité d'accompagnement

Le comité d'accompagnement est créé au moment de l'attribution du marché de services et pour toute la durée de la période d'études. Afin de ne pas multiplier les instances et les réunions, le Comité d'accompagnement est composé d'un groupe fixe récurrent et d'éventuels invités conviés ponctuellement selon l'objet des réunions (experts, instances, ...). Le nombre et l'identité des membres de ce comité seront définis en temps utile par le maître d'ouvrage.

La mission du comité est de suivre le projet en collaboration avec le maître d'ouvrage et de lui émettre des remarques ou suggestions. Les propositions du comité d'accompagnement ne se substituent pas aux instructions du maître d'ouvrage, lequel reste le seul pouvoir décisionnel concernant le présent marché.

Le comité d'accompagnement se réunit une première fois, suite à l'attribution du marché, avant la commande de la première tranche (et ordre de service du premier stade) de la mission. Ensuite, il se réunit, a minima, préalablement à l'approbation des stades suivants: Esquisse, Avant-Projet, Projet définitif et Assistance technique à la passation du marché de travaux. La validation du comité n'est en effet pas utile pour le stade Permis et n'est plus requise à partir de la période de contrôle de l'exécution/réceptions (Tranche 3).

Pour chacun de ces stades concernés, dès que l'ordre de service est donné, le maître d'ouvrage anticipe sur la programmation de la réunion du comité de façon à ce qu'il puisse avoir lieu environ 15 jours calendrier après la remise des livrables attendus pour ledit stade. L'objectif est que le dossier puisse être vérifié sur la forme par le maître d'ouvrage puis transmis au comité (que les membres aient le temps d'en prendre connaissance avant la réunion), mais aussi que le PV de la réunion puisse être

finalisé et que l'approbation ou la demande de modification puisse être notifiée avant la fin du délai de vérification fixé à 40 jours calendrier (voir [point 26](#). Vérification).

Au cours du stade, si les parties l'estiment utile, une réunion intermédiaire du Comité d'accompagnement peut être convoquée. Cette faculté sera à activer notamment en cas de surgissement d'événements nouveaux (depuis la dernière réunion du comité) de nature à impacter le développement du projet de façon importante, par exemple : diminution ou augmentation des disponibilités budgétaires, imprévu d'ordre technique, modification des besoins du maître d'ouvrage, ...

Relativement au comité d'accompagnement le maître d'ouvrage est chargé:

- de décider la tenue des réunions et de convoquer ses membres ainsi que le prestataire de services ;
- d'inviter au Comité toute personne compétente dans l'objet de l'étude ;
- d'examiner les livrables remis aux différents stades de la mission ;
- de transmettre le dossier relatif à chaque stade pour examen, dans un délai raisonnable, par les membres du Comité, préalablement aux réunions ;
- de valider, au départ de l'examen par les Services et de l'avis remis par le Comité, l'approbation des missions de l'auteur.e de projet ;
- de veiller au respect des délais et du calendrier des réunions et approbations.

Quant à l'auteur.e de projet, il est tenu de rédiger les procès-verbaux des réunions du Comité et les transmettre par e-mail aux participants dans les 5 jours ouvrables suivant la tenue de la réunion ; les demandes de corrections éventuelles sont à formuler à l'auteur de projet dans les 3 jours ouvrables suivant la réception du document ; au terme de ce délai, l'auteur de projet intègre les éventuelles corrections et renvoie le procès-verbal définitif au maître d'ouvrage.

20. Respect du budget

L'auteur.e de projet respecte le cadre budgétaire défini par le maître d'ouvrage. Bien que le budget doive se préciser et s'affiner de stade en stade, l'attention à ce cadre budgétaire constitue un volet essentiel de la mission.

Certaines dispositions par stade (voir détails [point 21](#)) sont mentionnées afin de veiller à garantir, tout au long des études, l'adéquation entre le projet et l'enveloppe budgétaire disponible sur base d'une estimation ajustée du coût des travaux fournie par l'auteur.e de projet.

Lors de l'exécution des études, et en cas de dépassement du budget disponible, l'auteur.e de projet sera invité à proposer :

- au stade Esquisse : une rationalisation et une optimisation des espaces par la mutualisation de certaines fonctions, la gestion flux, etc. et, le cas échéant, une révision du programme des besoins ;
- au stade Avant-projet : des matériaux et/ou équipements alternatifs ;
- au stade Projet définitif : de distinguer en option/variante des matériaux et/ou équipements « de base » et des matériaux et/ou équipements de standing supérieur, et/ou d'allotir certaines parties de travaux.

A chaque stade, toute autre proposition de l'auteur de projet permettant de maîtriser le budget est envisageable. La règle générale est que ces adaptations ne portent pas préjudice aux qualités essentielles du projet architectural.

Sur cette base, le maître d'ouvrage devra se positionner, avant la commande du stade suivant.

Si, en cours de stade, l'auteur de projet estime ne plus pouvoir répondre au cadre budgétaire fixé, il lui appartient d'en avertir officiellement et immédiatement le maître d'ouvrage et d'en expliquer les motifs et raisons, avant de poursuivre les études. De même, toute proposition de modification au programme fixé dans le Cahier des charges qu'elle soit d'initiative de l'auteur de projet ou du maître d'ouvrage doit faire l'objet d'un écrit qui en mentionnera l'incidence financière.

21. Prestations et délais

Préambule

Le présent chapitre détaille, tranche par tranche, stade par stade, les prestations et documents attendus et leurs délais d'exécution (voir structure du marché reprise au [point 3](#)).

Pour rappel, le marché est structuré comme suit : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

En cas de nécessité de phasage de la mission (que ce soit durant la période d'études ou durant la période de suivi d'exécution de travaux), la mission d'auteur.e de projet s'effectuera de la manière suivante :

- a minima jusqu'à au stade avant-projet (éventuellement jusqu'au stade permis le cas échéant si le délai d'exécution des phases tel qu'estimé à l'avant-projet peut s'accommoder de la durée de validité du permis), l'auteur.e de projet étudiera l'ensemble de la proposition ;
- les stades suivants seront menés successivement sur différentes parties de la proposition, en fonction du phasage déterminé.

Les phases seront fixées par le maître d'ouvrage, en concertation avec l'auteur.e de projet.

Si ce phasage de la mission (ou phasage d'impact équivalent) n'était pas prévu au moment de l'attribution du marché de services, il peut donner lieu au paiement d'honoraires spéciaux (voir [point 23.2.](#)) et, si survenant en cours de tranche, au paiement d'indemnités si le phasage entraîne une diminution de la valeur de la tranche commandée (voir [point 28](#)).

Préalables

Études préparatoires

Des études préparatoires ont été effectuées aux frais du maître d'ouvrage par des experts ou des organismes reconnus et sont remis pour examen à l'auteur.e de projet. Au présent cahier des charges sont annexés les éléments suivants :

-  XXXX
- XXXX

Il appartient à l'auteur.e de projet de signaler au maître d'ouvrage les éventuelles données manquantes et nécessaires pour la poursuite de sa mission.

En cas de nécessité, d'autres études seront réalisées aux frais du maître d'ouvrage, par des experts ou des organismes reconnus et remis pour examen à l'auteur.e de projet. Dans ce cas, l'auteur de projet accompagnera le maître d'ouvrage dans la rédaction des clauses techniques pour l'attribution de ces études à des tiers. Ces études pourront aussi être directement réalisées par l'auteur.e de projet moyennant le paiement d'honoraires spéciaux (voir [point 23.2.](#)).

1^{er} comité d'accompagnement

Le premier comité d'accompagnement (voir [point 19](#)) vise à articuler résultat du marché de services (offre de services) et début des études, durant lesquelles la proposition de l'auteur de projet va évoluer autour des lignes de force pour lesquelles elle a été choisie.

Cette première réunion marque le début des véritables échanges entre l'auteur.e de projet, les utilisateurs, le maître d'ouvrage et les autres instances concernées par le projet. Elle a pour objectif de faire part à l'auteur.e de projet des réflexions et questions posées suite à la présentation de l'offre. Aucun nouveau document n'y est présenté.

Suite à la 1^{ère} réunion du comité d'accompagnement, et le cas échéant suite à l'obtention par l'auteur.e de projet des éventuelles données complémentaires nécessaires identifiées lors de la réunion (documentation, sondages, relevés complémentaires, etc...), l'ordre de service du premier stade de la mission (dans lequel sera précisée la date de remise des livrables et auquel sera annexé le PV du comité d'accompagnement) peut être envoyé à l'auteur.e de projet.

Cette réunion, et dans sa suite le premier stade des études, sont une période tout particulièrement cruciale pour les personnes de terrain, soit les utilisateurs. S'y enclenche un travail de recherche, d'écoute et de mise au point afin que le projet architectural soit mis le plus en adéquation possible avec les besoins.

Tranches et stades de la mission

Chaque tranche bénéficie d'une commande propre. L'exécution de chaque tranche conditionnelle est subordonnée à une décision du maître d'ouvrage (autorité) sur base de la réalisation des conditions de levée de tranches conditionnelles reprises au [point 3](#).

Au sein de chaque tranche, chaque stade est lancé par le biais d'un ordre de service émanant de l'administration du maître d'ouvrage. Cet ordre de service mentionne la date de remise des livrables liés audit stade et est acté par le biais d'un courrier (ou email) spécifique ou, plus simplement, dans le procès-verbal du comité d'accompagnement d'approbation du stade précédent.

21.1 TRANCHE 1 : Esquisse, Avant-projet et Demande de permis

Cette tranche est subdivisée en 3 stades successifs : *Esquisse, Avant-projet et Demande de permis*. Cette tranche de la mission donne lieu à une commande unique, mais à des ordres de services, des réceptions (voir [point 26](#)) et des paiements (voir [point 25](#)) fractionnés par stade.

21.1.1.1. Esquisse

L'auteur.e de projet entame l'esquisse sur base de l'offre (éventuellement négociée) et des remarques du Comité d'accompagnement en concertation avec le maître d'ouvrage et les utilisateurs. A ce stade se définissent tous les éléments principaux du projet, en suivant les contraintes urbanistiques, techniques, de sécurité etc. L'esquisse corrige et complète l'offre.

Le dossier qualifié d'esquisse doit permettre d'apprécier le parti général que l'auteur.e de projet propose d'adopter (forme de l'intervention en plan, en élévation **et en volume**) et aboutir à la fixation définitive des choix programmatiques et de leur organisation spatiale. Notamment, l'esquisse fixe définitivement les flux **et en particulier ceux qui touchent à la sécurité**.

En particulier, les prestataires en charge des structures et équipements techniques (ingénieurs, **scénographe**, etc.) veilleront à **ne pas reporter sur le stade Avant-projet les décisions et choix en matière d'équipements qui pourraient influencer les choix fonctionnels et formels opérés au stade de l'Esquisse**.

Dans l'ordre de service de l'esquisse, les parties conviennent d'une date pour une **présentation intermédiaire** dont l'objectif est d'orienter au mieux les réflexions et le travail de l'auteur.e de projet jusqu'à la remise de l'esquisse. L'auteur.e de projet y sera invité à présenter les pistes d'amélioration et d'ajustements de la pré-esquisse suite à ses premières rencontres avec le comité d'accompagnement, les utilisateurs, mais également suite à une première étude budgétaire. La composition du dossier intermédiaire sera élaborée librement par l'auteur.e de projet, sur base des éléments dont il jugerait prioritaire de débattre.

L'auteur.e de projet remet une esquisse au maître d'ouvrage au plus tard dans un délai de **60** jours ouvrables prenant cours à la date mentionnée dans l'ordre de service. Cette esquisse tiendra compte des remarques émises sur l'offre, et fixera obligatoirement l'enveloppe budgétaire dont question aux points [7](#) et [20](#).

L'esquisse comprend :

- Le dossier graphique : plan d'implantation et vues en plans, coupes et élévations à une échelle suffisante pour que l'auteur.e de projet puisse y porter, de façon facilement lisible, toutes les indications nécessaires pour la parfaite compréhension de ses intentions (notamment ses premières propositions en matière de parachevements), que ce soit pour les bâtiments et, le cas échéant, les espaces ouverts ;

***** CHOISIR *****

FORMULE 1

- La maquette (remise dans le cadre de l'offre) actualisée en fonction de l'évolution du projet

FORMULE 2

- Une maquette du projet, si le maître d'ouvrage en formule la demande explicite (les frais liés à la réalisation de cette maquette seront comptabilisés en frais et honoraires spéciaux - voir [point 23.2.](#)) ;

- Le dimensionnement et la nature des éléments de stabilité et de techniques spéciales ;
- Le descriptif des orientations en matière de performance énergétique des bâtiments et de stratégie énergétique et environnementale globale assorti d'une estimation de l'économie globale d'énergie réalisée ;
- Une note descriptive par compétence (telles que listées au [point 3](#) : aspects architecturaux, stabilité, techniques spéciales, acoustique, etc.) ;
- la note de sécurité incendie et la note de sécurité et de bien-être des travailleurs sur base de la note en annexe (*Note de sécurité SIPPT*)
- La note décrivant le concept en matière d'intégration d'œuvre d'art ;
- En cas de (prétention à un) subsidie : la contribution à la réalisation des documents techniques nécessaires liés aux subsides, dans la limite des prérogatives d'auteur.e de projet.
- Une estimation ajustée du coût des travaux ventilée par chapitre, par postes et éventuellement par phase ainsi qu'une estimation des m². L'estimation doit clairement faire apparaître la façon de calculer. Le cas échéant, les postes subsidiés ou les montants subsidiés par article dans le métré estimatif seront insérés selon les prescriptions du pouvoir subsidiant.

En cas de dépassement du budget disponible tel que communiqué dans le présent cahier des charges, l'auteur.e de projet devra formuler des suggestions chiffrées pour adapter l'esquisse à l'enveloppe budgétaire tout en veillant à cibler les enjeux principaux du projet et à maintenir les grands principes et la qualité architecturale de sa proposition.

A ce stade, l'auteur de projet sera invité à suggérer des pistes telles que : rationalisation et optimisation des espaces par la mutualisation de certaines fonctions, la gestion flux, etc., ...il pourrait également être amené à proposer la révision du programme des besoins si nécessaire.

Sur cette base, le maître d'ouvrage sera invité à se positionner : avaliser tout ou partie de l'augmentation budgétaire et/ou opérer certains arbitrages au niveau de ses demandes : postposition, adaptation ou suppression de certains postes. Suite à ces arbitrages, l'auteur de projet déposera au besoin une esquisse modifiée suivant le processus de demande de modification décrit ci-après.

- Une déclaration de créance pour le montant d'honoraires convenu pour ce stade (voir [point 25.1](#)) et selon la forme convenue au [point 26](#).

Le maître d'ouvrage se réserve le droit de demander à l'auteur.e de projet de modifier l'esquisse, dans le cadre du processus de vérification détaillé au [point 26](#), et ce, à trois reprises au plus.

21.1.2. Avant-projet

L'avant-projet, établi sur base de l'esquisse telle qu'elle a été approuvée, précise la conception générale et la forme de l'intervention en plan, en élévation et en volume et définit les dispositions techniques qui répondent le mieux au programme. Il arrête les dimensions principales de l'intervention ainsi que son aspect général et la nature des matériaux.

Dans l'ordre de service de l'avant-projet, les parties conviennent d'une date pour une **présentation intermédiaire** dont l'objectif est d'orienter au mieux les réflexions et le travail de l'auteur.e de projet jusqu'à la remise de l'avant-projet. L'auteur.e de projet y sera invité à présenter les pistes d'amélioration et d'ajustements de l'esquisse suite à ses rencontres avec le comité d'accompagnement, l'urbanisme, les services de prévention incendie, à la concertation plus avancée avec les ingénieurs (choix d'équipements avec simulations des consommations, choix de type de structure/fondations, ...) mais également suite à une étude budgétaire actualisée. La composition du dossier intermédiaire sera élaborée librement par l'auteur.e de projet, sur base des éléments dont il jugerait prioritaire de débattre.

L'avant-projet doit être déposé auprès du maître d'ouvrage au plus tard dans un délai de **60** jours ouvrables prenant cours à la date mentionnée dans l'ordre de service.

L'attention de l'auteur.e de projet est attirée sur le fait que l'avant-projet constitue la mise en forme détaillée de tous les éléments décidés au stade de l'Esquisse. En particulier, les prestataires en charge des structures et équipements techniques (ingénieurs, **scénographe**, etc.) veilleront à **ne pas reporter sur le stade Projet définitif les décisions et choix en matière d'équipements qui pourraient influencer les choix fonctionnels et formels opérés au stade de l'Avant-projet.**

Cet avant-projet comprend :

- Le dossier graphique : plan d'implantation et de situation, vues en plans, coupes et élévations à une échelle suffisante pour que l'auteur.e de projet puisse y porter, de façon facilement lisible, toutes les indications nécessaires pour la parfaite compréhension de ses intentions (notamment en matière de techniques spéciales, parachèvements et équipements), que ce soit pour les bâtiments et, le cas échéant, les espaces ouverts ;
- Si une maquette a été produite précédemment, cette maquette actualisée en fonction de l'évolution du projet ;
- Le dimensionnement et la nature des éléments de stabilité et de techniques spéciales ;
- Sur base des orientations proposées au stade Esquisse en matière de performance énergétiques des bâtiments et de stratégie énergétique et environnementale globale, les notes de calcul concernant l'évaluation des consommations futures. Ces notes comprendront une évaluation comparative entre 2 à 3 solutions afin d'optimiser la performance en fonction du budget disponible ;
- Les notes descriptives par compétence actualisées ;
- Les notes de sécurité actualisées : incendie et note de sécurité et de bien-être des travailleurs sur base de la note en annexe (**Note de sécurité SIPPT**) ;
- Si l'identité de l'artiste et le concept d'œuvre sont confirmés à ce stade, la note confirmant les intentions en matière de processus et la matérialisation de l'intégration d'œuvre d'art. Si l'intervention laisse pressentir la nécessité d'une demande de permis d'urbanisme, l'adjudicateur fera diligence pour signer le contrat avec l'artiste de façon à ce que ce dernier puisse produire pour le stade suivant la documentation technique nécessaire à la demande de permis et éviter de cette façon la nécessité d'introduction d'un permis séparé. Si un permis séparé ultérieur pour l'intégration d'œuvre d'art ne peut être évité et que cela ne résulte ni d'un manquement de l'auteur de projet, ni de l'artiste, les prestations complémentaires de l'auteur de projet liées à ce permis séparé feront l'objet d'honoraires spéciaux (voir [point 23.2.](#)) ;
- En cas de (prétention à un) subside : la contribution à la réalisation des documents techniques nécessaires liés aux subsides, dans la limite des prérogatives d'auteur.e de projet.
- Une estimation ajustée et détaillée par chapitre, par poste et éventuellement par phase, ainsi qu'une estimation des m². L'estimation doit clairement faire apparaître la façon de calculer. Le cas échéant, les postes subsidiés ou les montants subsidiés par article dans le métré estimatif seront insérés selon les prescriptions du pouvoir subsidiant.

En cas de dépassement du budget disponible tel que validé au terme du stade précédent, l'auteur.e de projet devra formuler des suggestions chiffrées pour adapter l'avant-projet à l'enveloppe budgétaire tout en veillant à cibler les enjeux principaux du projet et maintenir les grands principes et la qualité architecturale et paysagère de sa proposition.

A ce stade, l'auteur de projet sera invité à suggérer des pistes telles que : matériaux et/ou équipements alternatifs, ... Ces considérations seront croisées avec celles des notes de calcul concernant l'évaluation des consommations futures précitée, afin que le maître d'ouvrage puisse se positionner en connaissance de cause (investissement à court, moyen et long terme).

Sur cette base, le maître d'ouvrage sera invité à se positionner : avaliser tout ou partie de l'augmentation budgétaire et/ou opérer certains arbitrages au niveau de ses demandes : postposition, adaptation ou suppression de certains postes. Suite à ces arbitrages, l'auteur de projet déposera au besoin un avant-projet modifié suivant le processus de demande de modification décrit ci-après.

- Une déclaration de créance pour le montant d'honoraires convenu pour ce stade (voir [point 25](#)) et selon la forme convenue au [point 26](#).

Il est expressément convenu entre les parties que les études dont il est question doivent être menées afin de simplifier les démarches administratives ultérieures. A ces fins, l'auteur.e de projet s'assurera de prévoir des réunions spécifiques avec les instances concernées (urbanisme, patrimoine, services d'incendie, services de prévention : protection du travail et/ou police locale si requis, autorités subsidiaires le cas échéant, etc.), rédigera le/les PV de ces réunions, afin de s'assurer de mener ses études dans les cadres définis. Il veillera également à adapter son projet aux remarques du coordinateur sécurité/santé.

Le maître d'ouvrage se réserve le droit de demander autant de modifications que nécessaire, dans le cadre du processus de vérification détaillé au [point 26](#), pour autant que celles-ci ne concernent pas des éléments de l'esquisse approuvée.

21.1.3. Demande(s) de permis

Ce stade est activé en cas de nécessité de demande de permis. Si aucune demande de permis n'est nécessaire, la mission passe directement du stade Avant-projet au stade Projet définitif.

Le dossier de demande de permis concerne le permis d'urbanisme et, le cas échéant, toute autre procédure lui étant directement liée : permis d'environnement, avis de l'administration du patrimoine, ... Il est établi sur base de l'avant-projet approuvé. Il comprend tous les documents graphiques et photographiques ainsi que les pièces écrites nécessaires à la constitution de dossier(s) de demande de permis suivant la réglementation en vigueur.

La réglementation régionale en matière d'urbanisme impose que certaines demandes de permis soient accompagnées soit d'un rapport d'incidences, soit d'une étude d'incidences afin d'informer le public et l'autorité délivrante des incidences positives et négatives du projet sur l'environnement et de proposer des solutions pour en limiter les nuisances éventuelles. Les rapports d'incidences portent sur des projets ayant un impact environnemental moindre et seront réalisés par l'auteur.e de projet dans le cadre des honoraires ordinaires (voir [point 23.1](#)). Par contre, les *études d'incidences* portent sur des projets susceptibles d'engendrer un impact environnemental important et doivent donc être plus approfondies et réalisées par des bureaux d'études agréés. Dans ce cas, le maître d'ouvrage financera le surcoût de ces études spécifiques soit via le mécanisme des frais spéciaux (voir [point 23.2](#)) soit par un paiement direct au prestataire tiers.

Après approbation de l'avant-projet, le dossier de demande de permis doit être déposé chez le maître d'ouvrage dans les **30** jours ouvrables qui suivent l'ordre de service invitant l'auteur.e de projet à constituer le dossier de demande de permis. Le dossier de demande de permis comprend tous les documents légaux et réglementaires, en nombre suffisant de copies (ou en version électronique si les autorités concernées l'autorisent), conformément à la législation en la matière. Le dossier est accompagné d'une déclaration de créance pour le montant d'honoraires convenu pour ce stade (voir [point 25](#)) et selon la forme convenue au [point 26](#).

Le Maître de l'ouvrage introduit le dossier de demande de permis auprès de l'Instance délivrante dans un délai de 15 jours calendrier suivant la réception du dossier. Durant ce délai, il peut exercer son droit de regard sur le dossier de demande de permis déposé par l'auteur.e de projet et demander des corrections s'il constate que des documents sont erronés. Dans ce cas, un délai exprès pour les corrections est convenu de commun accord et le délai de traitement est staté. Par le fait de déposer auprès des autorités compétentes le dossier remis par l'auteur.e de projet, le maître d'ouvrage

reconnait que les documents sont conformes à sa demande. Il ne peut en aucun cas subordonner le paiement de la prestation à l'obtention du permis.

Le récépissé attestant du caractère complet de la demande de permis d'urbanisme vaut pour vérification (voir [point 26](#)) par le maître d'ouvrage. Le montant convenu pour ce stade (voir [point 25](#)) est donc payable dès réception de ce récépissé par le maître d'ouvrage. Ce dernier en informe l'auteur.e de projet sans délai afin qu'il puisse facturer ses prestations. A défaut de réception de ce récépissé dans les 40 jours calendrier suivant le dépôt du dossier par l'auteur.e de projet (hors statage éventuel lié aux conditions précitées), le délai de vérification (voir [point 26](#)) étant écoulé, l'auteur.e de projet est autorisé à facturer 50% de ses prestations. Le solde des honoraires sera libéré suite à l'obtention du(des) récépissé(s) attestant du caractère complet de la(les) demande(s) de permis.

La finalisation de ce stade correspond également à celle de la tranche 1 de la mission.

21.2 TRANCHE 2 : Projet définitif et Assistance technique à la passation du marché de travaux

Cette tranche est subdivisée en 2 stades successifs : *Projet définitif et Assistance technique à la passation du marché de travaux*. Cette tranche de la mission donne lieu à une commande unique, mais à des ordres de services, des réceptions (voir [point 26](#)) et des paiements (voir [point 25](#)) fractionnés par stade.

21.2.1. Projet définitif

Le projet définitif pour exécution et appel à la concurrence est établi sur base du dossier d'avant-projet et du permis d'urbanisme et d'environnement le cas échéant.

Le projet définitif corrige les documents suivant les remarques éventuelles formulées dans le cadre du (des) permis et/ou suivant les ultimes remarques émanant des pouvoirs subsidiaires le cas échéant. Il précise les formes des différents éléments de l'ouvrage, la nature et les caractéristiques des matériaux et les conditions de leur mise en œuvre. Il fixe par ailleurs l'implantation et l'encombrement de tous les éléments de structure et de tous les équipements techniques y sont coordonnés ainsi que les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides. Le dossier de Projet définitif comprend également le(s) cahier(s) des charges de travaux rédigé(s) en conformité avec la réglementation en matière de marchés publics en vigueur.

Le projet définitif est déposé dans un délai de 90 jours ouvrables prenant cours à la date mentionnée dans l'ordre de service. Dans l'ordre de service du projet définitif, les parties conviennent d'une date pour une **présentation intermédiaire**. L'auteur.e de projet y sera invité à présenter l'état d'avancement du dossier et notamment la structuration générale des clauses techniques du cahier des charges de travaux ainsi que la méthodologie globale de travail, notamment la coordination entre l'architecte et ses sous-traitants. Sur base d'une actualisation de l'étude budgétaire en fonction de l'inflation et des ultimes ajustements techniques du dossier (liés au permis, à la finalisation des détails techniques, etc.), il proposera des stratégies (pistes d'économies, structuration du marché de travaux : options, variantes etc.) en vue de minimiser les risques d'augmentation budgétaire. La composition du dossier intermédiaire sera élaborée librement par l'auteur.e de projet, sur base des éléments dont il jugerait prioritaire de débattre.

Si le maître d'ouvrage décide de donner l'ordre de service du stade Projet définitif (et commande donc la tranche 2) avant l'obtention des permis, il en précise les conséquences, en accord avec l'auteur.e de projet, notamment en matière de délai et d'honoraires en cas de refus ou de modifications substantielles à apporter.

L'attention de l'auteur.e de projet est attirée sur le fait que le projet définitif constitue la mise en forme détaillée de tous les éléments décidés au stade de l'Avant-projet.

Le projet définitif comprend :

- Le dossier graphique complet, corrigé suivant les remarques éventuelles formulées sur le(s) permis le cas échéant : plan d'implantation et de situation, vues complètes en plans (y compris plans de compartimentage), coupes et élévations et vues détaillées nécessaires pour permettre aux

entreprises de soumissionner en connaissance de cause, que ce soit pour les bâtiments et, le cas échéant, les espaces ouverts. Ce dossier reprend entre autres le dimensionnement des éléments touchant à la stabilité des ouvrages et aux techniques spéciales ;

- Les cahiers des charges rédigés en conformité avec la réglementation en matière de marchés publics en vigueur. **L'emploi du cahier des charges type BAT 2022 est obligatoire.** Il intègre dans la mesure du possible des clauses sociales. Les cahiers des charges comprennent entre autres :
 - une première partie contenant les clauses administratives, dont la rédaction est à charge du maître d'ouvrage en concertation avec l'auteur de projet ;
 - une deuxième partie contenant les clauses techniques générales et particulières relatives aux différents travaux et fournitures et notamment la description détaillée des matériaux, équipements et des modes d'exécution ;
 - les métrés récapitulatifs et détaillés ;
 - le modèle de soumission ;
- Les descriptifs précis pour exécution relatifs à la stratégie en matière de stratégie énergétique et environnementale proposée par l'auteur.e de projet (en ce compris les documents relatifs à la PEB) et les notes de calcul concernant l'évaluation des consommations futures ;
- Les notes descriptives par compétence actualisées au besoin ;
- Les notes descriptives présentant les mesures envisagées en termes de sécurité et de bien-être des travailleurs dans l'exécution de leur travail ainsi que des tiers-en ce compris face à la menace terroriste/Amok, sur la base de la Note en annexe (*Note de sécurité SIPPT*), et les réponses aux exigences des Services de Prévention et de Protection au Travail (SIPPT et SEPPT, Médecine du travail, etc.) ;
- **La proposition consolidée en matière d'intégration d'œuvre d'art : planification du processus et documentation technique nécessaire à la matérialisation de l'intégration d'œuvre d'art dont la production peut être totalement ou partiellement intégrée dans le Cahier des charges de travaux;**
- Une note de conseil matière de mobilier : cette note conseillera le maître d'ouvrage sur le choix d'équipement mobilier. Elle portera sur l'équipement mobilier aussi bien extérieur qu'intérieur. nécessaires aux différentes fonctions, que celui-ci soit fixe (placards, comptoirs, etc.) ou mobile (tables, chaises, étagères, etc.). L'auteur.e de projet devra tenir compte à la fois d'un confort d'usage (en fonction du type d'utilisateurs concernés) et d'entretien (résistance aux intempéries, facilité d'entretien, etc.). (voir points 18 et 38).
- En cas de (prétention à un) subside : la contribution à la réalisation des documents nécessaires, dans la limite des prérogatives d'auteur.e de projet.
- Une estimation des m² ainsi qu'une estimation établie article par article sur la base du métré récapitulatif et détaillé, basées sur des prix unitaires de travaux et de fournitures semblables, exécutés récemment. L'estimation doit clairement faire apparaître la façon de calculer. Le cas échéant, les postes subsidiés ou les montants subsidiés par article dans le métré estimatif seront insérés selon les prescriptions du pouvoir subsidiant.

En cas de dépassement du budget disponible tel que validé au terme du stade précédent, l'auteur.e de projet devra formuler des suggestions chiffrées pour adapter le projet définitif (et donc le dossier d'adjudication soumis aux entreprises) à l'enveloppe budgétaire tout en veillant à cibler les enjeux principaux du projet et maintenir les grands principes et la qualité architecturale et paysagère de sa proposition.

A ce stade, l'auteur de projet sera invité à affiner le dossier d'adjudication pour y distinguer des matériaux et/ou équipements « de base » de matériaux et/ou équipements de standing supérieur en option/variante, et/ou allouer certaines parties de travaux. Ces considérations seront croisées avec celles des notes de calcul concernant l'évaluation des consommations futures précitée, afin que le maître d'ouvrage puisse se positionner en connaissance de cause (investissement à court, moyen et long terme). Si cela ne lui semble pas suffisant pour cadrer avec l'enveloppe budgétaire, il sera invité à suggérer d'autres pistes. Il sera particulièrement attentif à ce que ces modifications suggérées ne mettent pas à mal ni ne remettent en cause les autorisations (urbanisme, PEB, incendie, patrimoine, ...) obtenues.

Le cas échéant, le maître d'ouvrage sera invité à se positionner : avaliser tout ou partie de l'augmentation budgétaire et/ou opérer certains arbitrages au niveau de ses demandes : repositionnement, adaptation ou suppression de certains postes. Suite à ces arbitrages, l'auteur de

projet déposera au besoin un projet définitif modifié suivant le processus de demande de modification décrit ci-après.

- Une déclaration de créance pour le montant d'honoraires convenu pour ce stade (voir [point 25](#)) et selon la forme convenue au [point 26](#).

Le projet est modifié et complété jusqu'à ce qu'il soit susceptible d'être approuvé par le maître d'ouvrage, et dans le cadre du processus de vérification détaillé au [point 26](#), pour autant que les modifications demandées par le maître d'ouvrage ne concernent pas des éléments définis par l'avant-projet et, le cas échéant, la demande de permis approuvés.

21.2.2. Assistance technique à la passation du marché de travaux

Ce stade de la mission de l'auteur.e de projet inclut :

- La fourniture (et rapport au maître d'ouvrage) de tous renseignements techniques utiles et autorisés que les entreprises candidates / soumissionnaires estimeraient devoir solliciter afin de leur permettre d'établir leur candidature / soumission en parfaite connaissance de cause. **Le cas échéant, les travaux nécessaires à la réalisation de l'intégration d'œuvre d'art seront intégrés au cahier des charges du marché public de travaux.**
- L'examen de toutes les candidatures / soumissions (remis sans délai pour examen à l'auteur.e de projet, dès leur réception) sous l'angle technique. Cet examen fera l'objet d'un rapport d'analyse technique à fournir dans un délai de 10 jours ouvrables comptés à partir du jour de réception des candidatures/soumissions par l'auteur.e de projet. Ce délai pourra être augmenté des délais accordés aux candidats pour fournir des renseignements complémentaires et à l'auteur de projet pour analyser ces compléments.
- L'examen de toutes les soumissions, comprend l'analyse de la régularité des offres sur le plan technique (vérification des opérations arithmétiques, contrôles des modifications apportées par les entreprises soumissionnaires, des erreurs commises, des variantes éventuelles et des suggestions des entreprises soumissionnaires) et l'examen des offres en fonction des critères d'attribution.
- La préparation des nouveaux documents de passation de marché(s) pour autant que la nouvelle procédure soit la conséquence de manquements dans le chef de l'auteur.e de projet. Dans ce cas, un nouveau délai est convenu de commun accord.

La finalisation de ce stade, et avec elle celle de la tranche 2 de la mission, se concrétise par le dépôt du rapport d'analyse, accompagné de l'introduction d'une déclaration de créance pour le montant d'honoraires convenu pour ce stade (voir [point 25](#)) et selon la forme convenue au [point 26](#).

21.3 TRANCHE 3 : Suivi de l'exécution des travaux

La tranche *Suivi de l'exécution des travaux* est subdivisée en 3 stades successifs : *Contrôle en cours d'exécution*, *Réception provisoire des travaux* et *Réception définitive des travaux*. Cette dernière tranche de la mission donne lieu à une commande unique, mais à des ordres de services, des réceptions (voir [point 26](#)) et des paiements (voir [point 25](#)) fractionnés par stade.

21.3.1. Contrôle en cours d'exécution

La mission de l'auteur de projet pour ce stade vise le contrôle de la bonne exécution des travaux conformément aux plans et cahier des charges qui régissent le marché. Elle ne se substitue pas à une mission de surveillance des travaux.

Durant l'exécution des travaux, les prestations de l'auteur.e de projet comprennent pour chaque entreprise :

- l'établissement de plans de détails et bordereaux à fournir aux entrepreneurs au fur et à mesure de l'avancement des travaux ;
- le contrôle des documents techniques à charge de l'entreprise, de l'implantation des ouvrages et le contrôle périodique des chantiers;

- la participation aux réunions hebdomadaires dites « de chantier » ainsi que la rédaction des rapports de réunion et leur transmission à tous les participants, sans délai;
- l'aide technique au maître d'ouvrage en vue de veiller à la bonne exécution des travaux conformément aux dispositions contractuelles;
- les projets de rappel en cas de manquements, d'erreurs ou de retard de la part des entrepreneurs ;
- l'instruction des requêtes des entrepreneurs ;
- la vérification et la justification des quantités présumées, des modifications éventuelles au marché de base, des états d'avancement des travaux, des révisions et des délais en cours d'exécution. L'auteur.e de projet vérifie et transmet les documents au maître d'ouvrage dans un délai de 10 jours ouvrables à partir du jour de la réception des documents par l'auteur.e de projet ;
- la collecte des fiches techniques des matériaux mis en œuvre et la demande d'approbation des travaux.

Les modalités d'introduction des déclarations de créance relatives à ce stade sont précisées au [point 25](#) et doivent être effectuées selon la forme convenue au [point 26](#).

21.3.2. Réception provisoire des travaux

La réception provisoire marque le début de la garantie décennale.

Les prestations lors de la réception provisoire des travaux comprennent, en fin de travaux :

- l'assistance au maître d'ouvrage pour la réception provisoire des travaux et fournitures ainsi que la rédaction des procès-verbaux ;
- l'établissement du programme des essais éventuellement nécessaires et des interprétations et commentaires nécessaires des résultats ;
- la remise d'un rapport avec des propositions de réception ou proposition de refus ;
- le contrôle des plans que les entrepreneurs sont tenus de mettre à jour en conformité avec l'exécution réelle des ouvrages ;
- La mise à jour de la note de sécurité conformément à l'exécution et la fourniture des attestations requises en matière de sécurité, conformément au modèle joint en annexe (Note de sécurité SIPPT) ;
- L'examen de la conformité du DIU (dossier d'interventions ultérieures) établi par le Coordinateur de sécurité et de santé ;
- L'établissement du « décompte final », comprenant :
 - la vérification et la justification de toutes les fiches de mesurage pour les quantités présumées ;
 - La vérification et la justification des éventuels postes à justifier ;
 - la vérification et la justification de toutes les éventuelles modifications au marché de base ;
 - la vérification de l'état final des travaux introduit par les entrepreneurs ;
 - la vérification des révisions globales ;
 - la vérification des délais finaux d'exécution et le calcul des amendes de retard.
- Les documents PEB relatifs à la législation régionale en vigueur.
- La formation des utilisateurs à un usage du bâtiment en bon père de famille : modes d'utilisation du bâtiment et prescriptions particulières y afférant (voir détails à l'intitulé 16 de l'annexe sur la Stratégie énergétique et environnementale) ;

L'auteur.e de projet transmet au maître d'ouvrage :

- les rapports de proposition de réception, y compris le programme des essais éventuels, dans un délai de 5 jours ouvrables suivant la visite de réception ;
- le contrôle du décompte final et des plans as-built dans un délai de 20 jours ouvrables à partir du jour de réception des documents nécessaires ;
- le reste des documents (PEB, note de sécurité, documents DNSH) dans un délai de 20 jours ouvrables suivant la visite de réception.

Ce stade s'achève par la signature du procès-verbal de réception provisoire par le maître d'ouvrage, la remise du décompte final et des plans établis et mis à jour par les entreprises, en conformité avec l'exécution réelle des travaux et paraphés pour contrôle par l'auteur.e de projet. La finalisation de ces travaux doit être accompagnée de l'introduction d'une déclaration de créance pour le montant d'honoraires convenu pour ce stade (voir [point 25](#)) et selon la forme convenue au [point 26](#).

21.3.3. Réception définitive des travaux

L'auteur.e de projet assiste le maître d'ouvrage pour la réception définitive des travaux et fournitures ainsi que la rédaction des procès-verbaux.

Durant la période intermédiaire entre réceptions provisoire et définitive, l'auteur.e de projet aura assuré les prestations suivantes:

- tenir l'inventaire des dysfonctionnements signalés par les utilisateurs ou le maître d'ouvrage ;
- assistance au maître d'ouvrage dans les interventions des entrepreneurs à organiser sur place.

Ce stade, et avec lui la tranche 3 de la mission, s'achèvent par la signature du procès-verbal de réception définitive par le maître d'ouvrage et l'introduction d'une déclaration de créance pour le montant d'honoraires convenu pour ce stade (voir [point 25](#)) et selon la forme convenue au [point 26](#).

22. Calcul des délais

22.1 Préliminaires

Les délais sont définis dans le présent Cahier des charges. Ils peuvent toujours faire l'objet, en fonction des circonstances, d'une redéfinition de commun accord directement actée dans l'ordre de service ou, en cours de stade, par échanges d'envois recommandés ou de mails avec accusé de réception.

Ces envois spécifieront, outre les nouveaux délais, toutes les conséquences qui en découlent, notamment du point de vue des honoraires.

22.2 Délais à respecter par l'auteur.e de projet

Chaque délai commence à courir à la date mentionnée dans l'ordre de service pour le stade de mission.

Préalablement à tout ordre de service, l'auteur.e de projet sera en possession des informations et documents qu'il estime nécessaires à l'exécution du stade à venir. Si ces documents peuvent être livrés en cours d'exécution de ce stade suivant, il lui appartient d'en préciser les échéances.

Au cas où l'auteur.e de projet constate à juste titre qu'il lui manque des documents nécessaires à la poursuite de l'étude, il en adresse la liste au maître d'ouvrage, par envoi recommandé ou mail avec accusé de réception dans les 5 jours ouvrables à dater de l'ordre de service. Jusqu'à réception de ces documents, le délai est suspendu.

22.3 Suspension des délais

En cas de défaut de règlement des honoraires et frais par le maître d'ouvrage dans les délais fixés au [point 26](#), l'auteur.e de projet pourra suspendre l'exécution de sa mission ou en réduire le rythme suivant les dispositions de l'article 70 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013.

Dans ce cas, l'auteur.e de projet a droit à une prolongation du délai égale au nombre de jours calendrier compris entre le jour suivant celui auquel les honoraires et frais doivent être liquidés et le jour de la date de paiement.

23. Honoraires et frais

23.1 Honoraires ordinaires

Les honoraires ordinaires recouvrent l'ensemble des prestations de l'auteur.e de projet en ce compris ceux de ses sous-traitants.

Prix

Le montant des honoraires ordinaires résulte de l'application du taux forfaitaire et unique (tel que fixé au [point 7](#)) au *coût des travaux de référence*. Ce *coût des travaux de référence* est fixé selon la logique énoncée au [point 7](#) et en fonction des règles énoncées au [point 24](#).

Le paiement des honoraires est fractionné par stades (voir [point 25](#)).

Révision

Les montants facturés sont révisables en fonction de l'indice général des salaires conventionnels des employés, indice qui est établi tous les trois mois par le Service public fédéral Emploi, Travail et Concertation sociale.

La révision de prix est appliquée par stade. Elle doit être sollicitée par le soumissionnaire lors de chaque introduction de déclaration de créance pour le montant d'honoraires convenu pour un stade. En cas d'oubli, la rétroactivité pourra être refusée par le maître d'ouvrage au motif de difficulté administrative et comptable. Le calcul de la révision, opéré selon la formule reprise ci-après, apparaît clairement sur la déclaration de créance.

La formule de révision des prix de services objet du présent marché est la suivante:

$$P_i = P_o (0,2 + 0,8 * I_i/I_o)$$

- P_i = le montant facturable à la date i .
- P_o = le montant de la tranche d'honoraires dont le paiement a été accepté par le maître d'ouvrage.
- I_i = les indices des salaires conventionnels des "employés" du secteur d'activités NACEBEL "F" (secteur de la Construction) qui entrent en vigueur à la date de dépôt du dossier de clôture du stade concerné.
- I_o = les indices des salaires conventionnels des "employés" du secteur d'activités NACEBEL "F" qui entrent en vigueur à la date de la notification officielle du marché.

Les indices I_i et I_o (indices des salaires conventionnels) sont publiés tous les trimestres par le Service public fédéral Emploi, Travail et Concertation sociale, [dans la partie « Statistiques » du site](#). Vous devez sélectionner : Indicateurs thématiques -> Salaires et durée du travail conventionnels -> Indice des salaires conventionnels > tableau Excel «ISC08 - Evolution par branche Employés»>branche d'activité F.

Pour mémoire, pour éviter une double révision, cette formule de révision s'applique sur le coût de travaux de référence **désindexé** (cfr [point 24.1.](#)).

Il n'y a pas de révision pour les frais spéciaux et sur les forfaits d'honoraires supplémentaires, sauf si le délai d'exécution exprès, convenu de commun accord, dépasse 120 jours calendrier. Dans ce cas, la formule de révision des prix des services est applicable et l'indice de révision de base correspondra à la date d'accord du maître d'ouvrage sur les prestations liées à ces honoraires spéciaux ou supplémentaires.

Diminution (temporaire ou définitive) du budget de travaux en cours d'études

En cas d'**exécution de la mission par phases**, les fractions d'honoraires relatives aux stades concernés, seraient calculées par stade, suivant les points [24](#) et [25](#) du présent Cahier des charges, distinctement sur base de l'estimation du montant de travaux affectée à chaque phase, les montants des fractions d'honoraires précédentes n'étant pas remis en cause.

Il en va de même s'il est décidé, suite à une série de stades portant sur un budget de travaux déterminé, de poursuivre les stades suivants sur un **budget diminué** (par exemple pour des raisons de restrictions budgétaires). Attention, dans ce cas, l'article 151, §5 de l'A.R. du 14 janvier 2013 est d'application. La diminution ordonnée par le maître d'ouvrage des prestations commandées (commande d'une tranche) donnera droit à une indemnité correspondant à 10% de la valeur des prestations non exécutées de ladite tranche commandée.

Augmentation du budget de travaux en cours d'études : Dégressivité

En préambule, il s'agit de préciser les objectifs du mécanisme de dégressivité : ce dernier vise à corriger, en cas d'augmentation du montant des travaux au cours de l'exécution de la mission de services, le taux d'honoraires tel que fixé au lancement du marché. Si ce montant plus élevé avait en effet été pris en compte au lancement du marché, le taux fixé aurait été moindre. Cette clause n'est pas à confondre avec une quelconque pénalité, il ne s'agit en aucun cas d'un mécanisme de sanction visant l'auteur de projet.

En cas d'augmentation supérieure à 10 % du budget total des travaux en cours de mission (hors indexation), par rapport au budget de travaux tel qu'estimé au [point 7](#) du présent cahier des charges, le taux d'honoraires sera recalculé à la baisse avec une dégressivité des honoraires suivant l'atteinte de seuils déterminés et ce à tout moment de la mission. Dans ce cadre, un « facteur de dégressivité » sera appliqué au taux d'honoraires tel que fixé à l'attribution du marché.

Il sera procédé comme suit :

Sera prise en considération la différence entre l'estimation budgétaire des travaux au moment de l'offre de services (budget initial), éventuellement négociée, et la nouvelle ré estimation en cours de mission (budget actualisé), après avoir défalqué l'effet de l'indexation applicable aux marchés de travaux. Cette opération sera effectuée selon la formule de révision du cahier des charges de travaux ou, si pas disponible, selon la formule suivante : $P0 = P1 \div ((0,4 \times s/S) + (0,4 \times i2021/i2021) + 0,20)$.

P0 = prix initial (période attribution) = prix de référence pour le calcul de dégressivité

P1 = prix indexé

S = indice salaire pour la période d'attribution

s = indice salaire pour la période de l'état d'avancement

i2021 = indice coût matériaux période attribution

i2021= indice coût matériaux période de l'état d'avancement

Les taux d'honoraires initiaux et leur répartition, auxquels sera appliqué le principe de dégressivité, seront ceux indiqués dans l'offre, éventuellement négociée.

Pour les compétences stabilité, techniques spéciales, paysage, design mobilier, le design signalétique, scénographie, c'est le montant de travaux spécifiquement concerné par la compétence qui sera pris en compte. L'augmentation de ce budget spécifique sera analysé compétence par compétence et aboutira à son propre facteur de dégressivité à appliquer à la part de taux d'honoraires affectée à cette compétence. Les taux d'honoraires respectifs seront convertis en pourcentage sur les travaux spécifiquement concernés. Les plafonds de montant de travaux identifiés ci-dessous (Figure 01) serviront de base de calcul. Chaque passage de plafond entre budget initial et budget actualisé (budgets spécifiques dans chaque compétence) entraînera l'application d'un facteur de dégressivité de 98,06% (par exemple, 3 passages de plafond impliqueront l'application d'un facteur de 98,06% au cube, soit $98.06\%^3$, soit 94,3 %) sur les honoraires initialement affectés à cette compétence.

FIGURE 01	€ 1.500.000
€ 100.000	€ 1.750.000
€ 125.000	€ 2.000.000
€ 150.000	€ 2.250.000
€ 175.000	€ 2.500.000
€ 200.000	€ 3.000.000
€ 225.000	€ 3.500.000
€ 250.000	€ 4.000.000
€ 300.000	€ 5.000.000
€ 350.000	€ 6.000.000
€ 400.000	€ 7.000.000
€ 450.000	€ 8.000.000
€ 500.000	€ 9.000.000
€ 600.000	€ 10.000.000

€ 700.000	€ 11.000.000
€ 800.000	€ 12.000.000
€ 900.000	€ 13.000.000
€ 1.000.000	€ 14.000.000
€ 1.250.000	€ 15.000.000

Pour l'architecture, la PEB, l'acoustique, c'est le montant global des travaux qui sera pris en compte. L'ampleur de l'augmentation du budget combinée à la hauteur du budget initial correspond à un facteur de dégressivité spécifique, tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous (Figure 02). Ce facteur est à appliquer aux parts de taux d'honoraires réservées aux compétences précitées.

FIGURE 02		AUGMENTATION BUDGETAIRE MAXIMALE					
BUDGET INITIAL MAXIMAL	Budget initial max / Augmentation max	augm. < 110%	augm. < 120%	augm. < 150%	augm. < 200%	augm. < 300%	augm. < 500%
	x < 300.000 €	100,0%	99,0%	97,5%	97,0%	94,0%	90,0%
	x < 600.000 €	100,0%	99,0%	97,5%	97,0%	91,0%	88,0%
	x < 1.150.000 €	100,0%	99,0%	97,5%	97,0%	91,0%	88,0%
	x < 2.000.000 €	100,0%	99,0%	97,5%	97,0%	93,0%	89,0%
	x < 6.000.000 €	100,0%	99,0%	97,5%	97,0%	93,0%	90,0%
	x < 10.000.000 €	100,0%	99,0%	97,5%	97,0%	94,0%	92,0%
	x < 15.000.000 €	100,0%	99,0%	97,5%	97,0%	94,0%	94,0%
	x < 17.000.000 €	100,0%	99,0%	97,5%	97,0%	95,0%	94,0%
	x < 25.000.000 €	100,0%	99,0%	97,5%	97,0%	96,0%	95,0%
	x < 35.000.000 €	100,0%	99,0%	98,0%	98,0%	97,0%	97,0%
	x < 50.000.000 €	100,0%	99,0%	98,0%	98,0%	98,0%	98,0%
	x < 100.000.000 €	100,0%	100,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%
	et plus	100,0%	100,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%

À titre informatif, pour effectuer quelque simulation, un module de calcul (*Module de calcul de modification du taux d'honoraires en cas d'augmentation du budget des travaux*, format .XLS) est joint en annexe.

23.2 Honoraires et frais spéciaux

L'auteur de projet peut notamment faire valoir le paiement de suppléments en vue de couvrir des prestations ou frais non compris dans le cadre de la mission ordinaire et donc des honoraires ordinaires.

Ce dispositif ne peut être activé que dans des proportions, des conditions et selon un processus, qui sont tous strictement encadrés par le prescrit des articles 38 et suivants de l'arrêté royal du 14 janvier 2013.

Les cas donnant lieu à des honoraires spéciaux ne peuvent jamais résulter du fait de l'auteur.e de projet.

L'ampleur et la forme de ces suppléments et de leur rémunération sont dès lors arrêtées de commun accord entre l'auteur.e de projet et le maître d'ouvrage sur base d'informations concrètes délivrées par l'auteur.e de projet. À cet effet, l'auteur de projet précise dans une note spécifique adressée au maître d'ouvrage :

- l'objet des suppléments;
- les motifs (justification de la nécessité) de ces suppléments;
- une remise de prix :
 - pour les honoraires, cette évaluation prendra, sauf cas exceptionnel dûment justifié, la forme d'un forfait. Ce forfait sera, sauf cas exceptionnel dûment justifié, détaillé par le biais de l'application d'un tarif en régie à une quantité d'heures. Dans ce dernier cas, le tarif appliqué sera le suivant :
 - Senior : 110 € HTVA/heure
 - Junior : 85 € HTVA/heure
 - Dessinateur : 75 € HTVA/heure
 - Stagiaire : 65 € HTVA/heure

Ces tarifs sont à entendre comme des tarifs moyens, d'application pour les prestations de l'ensemble des opérateurs économiques (architectes, ingénieurs, paysagistes, etc.) soumissionnaires au présent marché. Ces tarifs sont sujets à indexation selon la formule de révision des prix des services reprise au [point 23.1](#).

- les déplacements pourront également être valorisés à hauteur du montant indexé périodiquement déterminé au niveau fédéral pour *l'indemnité kilométrique pour déplacements professionnels* (p. ex : 0,44 €/km pour la période 07-2024 → 06/2025).

Sur cette base, suivie d'une éventuelle négociation, **un accord doit être écrit et intervenir**, sauf circonstances exceptionnelles, **avant l'entame du travail ou tout autre engagement de frais**.

Les honoraires spéciaux peuvent être réclamés pour les prestations supplémentaires liées aux motifs suivants :

- nécessité d'une nouvelle procédure de passation de marchés de travaux et pour autant que la nouvelle procédure ne soit pas la conséquence, même partielle, de manquements dans le chef de l'auteur.e de projet;
- nécessité de relevés topographiques ou de relevés détaillés de tout ou partie des immeubles existants destinés à être transformés dans le cas où les plans de la situation existante seraient insuffisants ou inexistantes en version .dwg et au cas où le maître d'ouvrage commande expressément cette partie de mission à l'auteur.e de projet ;
- modifications apportées par le maître d'ouvrage à tout ou partie de l'ouvrage revenant sur des choix approuvés lors d'un stade précédent et qui demande à l'auteur de projet de recommencer tout ou partie des prestations déjà réalisées et/ou non prévues dans le stade en cours, pour autant qu'il s'agisse de prestations non rémunérées par un autre biais, tel que par exemple l'augmentation du montant des travaux sur base duquel le pourcentage d'honoraires est appliqué ;
- modifications du contenu ou des modalités de la mission ou obligation de recommencer tout ou partie de la mission suite à un changement de la législation directement liée au contenu du permis d'urbanisme, d'options de la part du maître d'ouvrage ou suite à l'adoption d'un plan d'urbanisme ou à l'élaboration d'une étude d'incidences non concomitante ;
- nécessité de phasage de l'exécution de la mission liée à la nécessité de phasage des travaux ou à toute autre circonstance, **sauf nécessité de phasage liée aux conditions évoquées au [point 7](#)** et pour autant que la charge de travail supplémentaire correspondante ne soit rémunérée par un autre biais, tel que par exemple l'augmentation du montant des travaux (expressément impliquée par le phasage de ces derniers) sur base duquel le pourcentage d'honoraires est appliqué;
- intégration au(x) marché(s) de travaux de certains éléments étudiés dans le cadre d'un marché distinct exécuté sous maîtrise d'ouvrage d'une autre autorité (Région, Commune,...) ;
- autres motifs impliquant des prestations supplémentaires, pour autant qu'il s'agisse de prestations non raisonnablement prévisibles au moment de l'attribution du marché de services et non rémunérées par un autre biais, tel que par exemple l'augmentation du montant des travaux sur base duquel le pourcentage d'honoraires est appliqué. Concernant ces motifs « autres », le caractère « supplémentaire » devra être justifié par l'auteur.e de projet.

Les frais spéciaux peuvent être réclamés pour les dépenses supplémentaires liées aux motifs suivants:

- surplus de prime d'assurance relatif à la différence entre coût de travaux de référence (pris en compte pour le calcul des honoraires) et coût effectif des travaux, sur base de justificatifs permettant d'évaluer le surplus de prime lié spécifiquement à ce delta;
- indemnité forfaitaire couvrant la prolongation de la mission de l'auteur de projet due à une prolongation du délai initial d'exécution des travaux de plus de 30 jours calendrier en raison d'un retard imputable à l'entrepreneur : indemnités forfaitaires par semaine supplémentaire à compter du délai initial d'exécution des travaux, augmenté de 30 jours calendrier :
 - indemnité de 150 euros par semaine pour les prestations de l'architecte;
 - indemnité de 200 euros par semaine pour les prestations des ingénieurs et du conseiller/responsable PEB (à répartir).

Attention : cette disposition est applicable d'office : elle est à prévoir de façon explicite dans le cahier des charges du marché de travaux sans quoi elle sera à la charge directe du maître d'ouvrage.

- frais liés à la prestation de tiers (par exemple : exécution de tests pour les matériaux à acquérir, analyses physiques ou chimiques, investigations in situ relatives à l'état des parties existantes de type sondages ou **essais** de sol, étude d'incidences, ...) : ils seront tant que possible intégrés au marché sous forme de frais spéciaux et les prestataires seront pris en sous-traitance par l'auteur de projet. Pour le choix de ces sous-traitants et la détermination du prix de leur prestation, l'auteur de projet devra établir une comparaison en bonne et due forme et transmettre son analyse comparative au maître d'ouvrage qui devra remettre son accord à l'auteur de projet avant contractualisation sous la forme d'une modification au marché. Si pour une raison quelconque, cette modification au marché ne pouvait être activée, le maître d'ouvrage devra faire un marché distinct (avec l'assistance de l'auteur de projet - voir [point 18](#)), commandera et paiera ces prestations en direct, sans l'intermédiaire de l'auteur de projet.
- autres motifs impliquant des frais supplémentaires.

24. Détermination des coûts

Pour le calcul des honoraires ordinaires des tranches 1, 2 et 3, à chaque stade (voir [point 25](#)), le taux d'honoraires (voir [point 7](#)) est appliqué au **coût des travaux de référence** cumulant l'observation des règles suivantes :

24.1 Coût de travaux « dés-indexé » (période de référence = attribution du marché de services)

L'objectif de cette disposition, applicable à chaque stade du marché, est de ne pas cumuler deux mécanismes de révision : celui relatif aux services objets du présent marché et celui relatif aux travaux.

Cela signifie que le coût des travaux pris en compte pour le calcul des honoraires correspond au montant des travaux tel qu'approuvé à la réception de chaque stade (estimation de l'auteur de projet jusqu'au stade projet définitif, prix des entreprises pour les stades attribution des marchés de travaux et suivants), auquel est appliquée une formule de révision permettant de neutraliser l'effet d'indexation du montant de travaux.

La formule à prendre en compte est celle qui régira effectivement le marché de travaux et sera fixée par le cahier des charges de travaux. Dans l'attente de cette dernière (durant les premiers stades de la mission), la formule suivante est à utiliser :

$$P0 = P1 \div ((0,45 \times s/S) + (0,35 \times i2021/I2021) + 0,20)$$

P0 = prix initial (à l'attribution) = prix de référence pour le calcul des honoraires à chaque stade

P1 = prix indexé (à la période de l'état d'avancement)

S indice salaire pour la période d'attribution

s indice salaire pour la période de l'état d'avancement

I2021 indice coût matériaux période attribution

i2021 indice coût matériaux période de l'état d'avancement

24.2 Coût de travaux éventuellement fractionné comme suit :

Lorsque la mission de l'auteur.e de projet est exécutée en phases distinctes successives (voir [point 21](#)), les honoraires sont calculés distinctement sur base de l'estimation du montant de travaux affecté à chaque phase, les montants des fractions d'honoraires précédentes n'étant pas remis en cause.

Ces phases séparées sont fixées par le maître d'ouvrage.

24.3 Coût de travaux éventuellement plafonné comme suit (disposition applicable à partir du stade Assistance technique à la passation du marché de travaux) :

- si l'estimation au stade *Projet définitif* est supérieure au prix à l'attribution du marché de travaux, le coût des travaux est égal au prix à l'attribution du marché de travaux;

- si l'estimation au stade *Projet définitif* est inférieure au prix de l'attribution du marché de travaux, le coût des travaux est égal au prix de l'attribution du marché de travaux, plafonné à 110 % de l'estimation budgétaire de l'auteur.e de projet (au stade *Projet définitif*).
Pour la suite de la mission (tranche 3), le coût des travaux est arrêté sur base des règles précitées.

24.4 Coût de travaux éventuellement augmenté comme suit (disposition applicable à partir du stade Contrôle en cours d'exécution):

Les décomptes de travaux peuvent dans certains cas précis être intégrés au coût des travaux de référence sur lequel est appliqué le taux : uniquement si les 3 conditions suivantes sont réunies :

- les adaptations occasionnent une surcharge de travail dans le chef de l'auteur de projet ;
- elles ne sont pas la conséquence d'erreurs ou d'omissions commises par lui et sont donc liées survenance d'événements nouveaux (nouvelle demande du maître d'ouvrage) et/ou imprévisibles (vices du sol, pénurie, etc.);
- cette surcharge de travail est assimilable à une reprise d'étude complète (impliquant ingénieur(s), adaptation des plans et mise au point de détails techniques, ...)

Si seules les 2 premières conditions sont réunies, il s'agira de s'en référer à la notion d'honoraires spéciaux (23.2).

25. Fractionnement des honoraires ordinaires

Le paiement des honoraires ordinaires est fractionné par stade suivant les modalités ci-après :

TRANCHE 1 - Esquisse, Avant-projet, Demande de permis (le cas échéant)

- Esquisse
15% du montant total des honoraires calculés sur base de l'estimation d'esquisse approuvée déduction faite (suite à l'application de la TVA) de l'indemnité de soumission facturée dans le cadre de la passation du marché.
- Avant-projet
30% du montant total des honoraires calculés sur base de l'estimation d'avant-projet approuvée, déduction faite (suite à l'application de la TVA) des honoraires ordinaires* déjà facturés au stade précédent (en ce compris l'indemnité de soumission facturée dans le cadre de la passation du marché).
- Demande de permis
40% du montant total des honoraires calculés sur base de l'estimation d'avant-projet approuvée, déduction faite (suite à l'application de la TVA) des honoraires ordinaires déjà facturés aux stades précédents (en ce compris l'indemnité de soumission facturée dans le cadre de la passation du marché).

Si ce stade n'est pas nécessaire (pas de demande de permis), la part d'honoraires réservée initialement au stade *Demande de permis* est libérée au stade *Avant-projet*.

TRANCHE 2 - Projet définitif et Assistance à la passation du marché de travaux

- Projet définitif
60% du montant total des honoraires calculés sur base de l'estimation du projet définitif approuvée, déduction faite (suite à l'application de la TVA) des honoraires ordinaires déjà facturés aux stades précédents (en ce compris l'indemnité de soumission facturée dans le cadre de la passation du marché).
- Assistance technique à la passation du marché de travaux

65% du montant total des honoraires calculés sur le montant de l'estimation du stade précédent, déduction faite (suite à l'application de la TVA) des honoraires ordinaires déjà facturés aux stades précédents (en ce compris l'indemnité de soumission facturée dans le cadre de la passation du marché).

TRANCHE 3 - Suivi de l'exécution des travaux

F. Contrôle de l'exécution

90% du montant total des honoraires calculés sur base de l'estimation approuvée selon les règles définies au [point 24](#), déduction faite (suite à l'application de la TVA) des honoraires ordinaires déjà facturés aux stades précédents (en ce compris l'indemnité de soumission facturée dans le cadre de la passation du marché).

Le montant à déclarer correspond à 30 % du montant des travaux, libéré au fur et à mesure de leur exécution. En termes de ventilation, le maître d'ouvrage et l'auteur.e de projet s'accordent pour utiliser une de ces deux méthodes : calquée sur ou dissociée de l'état d'avancement des travaux.

G. Réception provisoire

97,5% du montant total des honoraires calculés sur le montant de l'estimation approuvée selon les règles définies au [point 24](#), déduction faite (suite à l'application de la TVA) des honoraires ordinaires déjà facturés aux stades précédents (en ce compris l'indemnité de soumission facturée dans le cadre de la passation du marché).

H. Réception définitive des travaux

100% du montant total des honoraires calculés sur le montant de l'estimation approuvée selon les règles définies au [point 24](#), déduction faite (suite à l'application de la TVA) des honoraires ordinaires déjà facturés aux stades précédents (en ce compris l'indemnité de soumission facturée dans le cadre de la passation du marché).

Si la période de garantie pour tout ou parties des travaux est supérieure à 2 ans, 2,5% des honoraires relatifs à ces parties, calculés au prorata, seront versés au moment de la réception définitive desdites parties.

* honoraires ordinaires : étant dès lors entendus hors honoraires spéciaux, amendes/pénalités ou indemnités (hors indemnité de soumission), qui doivent faire l'objet d'une comptabilité séparée en vue de ne pas perturber le présent dispositif « cumulatif ».

26. Vérification des services et paiement

En préambule, le présent marché déroge aux dispositions de l'arrêté royal du 12 août 2024 modifiant l'arrêté royal du 14 janvier 2013 qui prévoit un délai global de traitement (vérification + paiement) de 30 jours calendrier maximum.

Le délai de traitement en vigueur pour ce marché est de 60 jours calendrier maximum. Cet allongement du délai est justifié par la nature particulière du marché, dont les différentes étapes liées à des livrables et fractions de paiement, impliquent une complexité particulière de la vérification (examen fastidieux de nombreux documents par l'administration dont des vérifications comptables, réunion du comité d'accompagnement, envoi et validation de son procès-verbal durant la période d'études) avant que l'administration soit en mesure de lancer le dossier dans le circuit d'approbation pour approuver ladite étape et autoriser à facturer.

26.1 Principe de vérification

Selon le principe de l'article 12 de la loi du 17 juin 2016, seul un « service fait et accepté » peut être payé au prestataire.

L'« acceptation » du service d'auteur de projet est plus spécifiquement dénommée « réception », conformément à l'article 156 de l'AR du 14 janvier 2013.

Cette réception est subdivisée en fonction des différents stades qui constituent le marché. Chaque stade de la mission (voir points [21](#) et [25](#)) fait l'objet d'une réception propre.

Chaque réception inclut la double vérification suivante:

- complétude du dossier (caractère complet et conforme): le dossier contient-il en substance tous les livrables requis (et dans la forme requise) conformément au prescrit du cahier des charges ?
- approbation du contenu du dossier (orientations techniques et budgétaires et déclaration de créance).

L'ensemble est effectué dans les 40 jours calendrier une fois le dossier relatif au stade concerné déposé.

26.2 Processus de vérification

Le dépôt du livrable a lieu le jour fixé pour l'achèvement de la totalité des services. Lorsque les services sont terminés avant ou après la date fixée pour l'achèvement de la totalité des services, il appartient au prestataire de services d'en donner connaissance par envoi recommandé ou envoi électronique assurant de manière équivalente la date exacte de l'envoi au fonctionnaire dirigeant et de demander, par la même occasion, de procéder à la réception.

La vérification des services permettant de procéder à leur réception se déroule dans les 40 jours calendrier maximum suivant le dépôt du livrable associé au stade concerné. Cette période inclut le temps d'analyse du livrable tant dans sa forme que dans son contenu, et la tenue d'une réunion de présentation du livrable au maître d'ouvrage (et/ou comité d'accompagnement) si requise. La vérification se conclut par l'envoi d'un procès-verbal de réception par envoi recommandé ou envoi électronique assurant de manière équivalente la date exacte de l'envoi au prestataire.

Le procès-verbal de réception indique la réception partielle ou totale des services :

- En cas de réception totale, le prestataire est fondé à introduire sa facture conforme à la déclaration de créance telle que déposée avec les autres livrables et validée, pour la totalité du montant convenu pour la tranche;
- En cas de réception partielle, le PV de réception identifie clairement les manquements (incomplétude) et/ou les remaniements nécessaires et suggère la libération d'une partie du montant total d'honoraires convenu pour la tranche, fondée sur l'incontestablement dû. (Combinaisons des articles 150 et 160 de l'Arrêté royal du 14 janvier 2013 et de la Loi du 2 août 2002 retard de délais de paiement).

Cette partie d'honoraires doit être estimée de façon raisonnable par le prestataire prenant tant en compte les tâches réalisées que celles restant à réaliser. Par mesure de précaution, en cas de réception partielle, le montant de travaux de référence pris en compte pour le calcul des honoraires est le dernier pris en compte lors de la facturation précédente. Si ce montant de travaux de référence est revu au terme du stade, la totalité de la part d'honoraires due pour le stade sera ajustée en fonction.

Le prestataire renvoie au maître d'ouvrage une déclaration de créance pour cette libération partielle. Cette déclaration annule la déclaration précédente remise initialement avec les autres livrables. En cas de désaccord sur le montant, le maître d'ouvrage dispose de 5 jours ouvrables pour le manifester et faire une proposition alternative.

En cas de complétude du dossier initialement déposé (si les remarques ne portent donc que sur des remaniements), ou en cas de désaccord du maître d'ouvrage sur la proposition de libération émanant du prestataire, cette libération partielle ne pourra être inférieure à 50%.

Le prestataire est fondé à introduire une première facture sur cette base. Un nouveau délai est convenu de commun accord pour la finalisation du dossier. Suite au dépôt du dossier modifié, le processus de vérification précité court à nouveau, sauf que dans ce cas précis de modifications, le délai légal de traitement sera de vigueur : 30 jours calendrier pour la vérification et le paiement.

26.3 Imposition et taxes

Par défaut, les honoraires sont soumis à l'application d'une TVA de 21% et une fiscalité classique.

Sur base d'un commun accord à acter entre auteur de projet et maître d'ouvrage, une partie des honoraires peut cependant être expressément payée en contrepartie de la cession des droits patrimoniaux (droits d'auteur) sur l'œuvre telle que prévue au [point 31](#). L'œuvre comprend les esquisses, études, dessins, plans, maquettes, images de synthèse et toutes autres œuvres créées tout au long de la mission aux (seules) fins de la réalisation du projet : communication, promotion du projet,

candidature à des subsides, obtention d'un permis de bâtir, construction, promotion de la vente ou de la location des Constructions érigées sur base des Œuvres.

Dans ce cas :

Cette partie des honoraires sera facturée à part par la(les) personne(s) physique(s) concernée(s) par le droit d'auteur sur les Œuvres. Les modalités d'imposition et de taxation seront particulières pour cette part de rémunération.

1) D'une part, elle sera imposée à un taux inférieur, à savoir un précompte mobilier de 15 % maximum.

En cas de facturation par une personne physique*, le précompte sera retenu à la source sur la facture. Le maître d'ouvrage se chargera, dans les 15 jours calendrier suivant le paiement de la facture, de l'enregistrement et du paiement auprès de l'administration fiscale. Le(les) auteur(s) seront tenu(s) de déclarer leurs droits d'auteur dans leur déclaration fiscale. Chaque année, le maître d'ouvrage lui(leur) délivrera une fiche fiscale individuelle 281.45.

* en cas de facturation par une personne morale, il n'y a pas de retenue sur la facture car c'est la personne morale qui se chargera elle-même des formalités et du paiement liés au précompte à l'administration fiscale.

2) D'autre part, la TVA d'application sera de 6% conformément au point 1 de la rubrique XXIX du tableau A de l'annexe à l'arrêté royal n°20 du 20 juillet 1970 fixant le taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et services selon ces taux. En effet, la cession et la concession de droits d'auteur - à l'exception des droits d'auteur portant sur des programmes d'ordinateur - sont soumises à une TVA de 6%. Pour que ce taux s'applique, il faut que (i) l'œuvre cédée/concédée soit protégée par des droits d'auteur selon le Code de droit économique (livre 11 - article 165 et suivants) et que (ii) le contrat prévoie de manière explicite la cession/concession de l'œuvre à titre onéreux au bénéficiaire.

La part d'honoraires visée est à fixer sur base du statut et de la situation des parties, des prescriptions légales et de la particularité du marché. Pour un maximum de sécurité, elle fait l'objet d'un accord anticipé de la part de l'administration fiscale.

ATTENTION : il appartient aux parties (auteur de projet et maître d'ouvrage) de vérifier l'applicabilité de ces dispositions. Ils tiendront donc notamment compte des éventuelles évolutions en matière légale et de fiscalité afin de vérifier si cette possibilité n'est pas remise en cause par l'éventuelle spécificité du statut de l'une ou l'autre partie, ou du projet, et si elle reste d'actualité au moment de la facturation.

26.4 Processus de paiement

Le paiement des services est subdivisé en fonction des différents stades qui constituent le marché. Chaque stade de la mission (voir points [21](#) et [25](#)) fait l'objet d'un paiement propre.

Le dépôt du livrable attendu pour le stade s'accompagne d'une déclaration de créance. Cette déclaration de créance est vérifiée en même temps que les autres pièces du livrable. Une fois vérifiée et acceptée, elle constitue la base de facturation pour le prestataire, qui dispose alors de 5 jours calendrier pour émettre sa facture sur cette base. En cas de dépassement de ce délai de facturation, le délai de traitement de 60 jours sera staté jusqu'à l'envoi effectif de la facture.

Les paiements ont lieu sur production par le prestataire de factures datées, signées et certifiées sincères et véritables. Chaque facture est adressée au maître d'ouvrage et mentionne clairement :

- l'objet de la prestation (nom du projet et stade concerné) ;
- les montants (avec distinction de la TVA) ;
- le mode de calcul : taux d'honoraires appliqué, coût de travaux de référence pris en compte (brut et désindexé suivant les modalités reprises au [point 24.1](#)) et révision des prix le cas échéant (suivant les modalités reprises au [point 23.1](#)) ;
- le numéro de compte bancaire.



Les honoraires spéciaux et note de frais éventuels, ainsi que le règlement d'indemnités, de pénalités ou d'amendes, font l'objet de factures séparées de celles produites pour les honoraires ordinaires. Elles doivent faire l'objet d'une comptabilité séparée en vue de ne pas perturber le système cumulatif de calcul des honoraires ordinaires tel que précisé au [point 25](#).

Le maître d'ouvrage se libère valablement vis-à-vis de l'auteur.e de projet par versement dans les 15 jours calendrier suivant la réception de la facture, du montant de chaque créance au compte indiqué par l'auteur.e de projet. Par dérogation aux dispositions de l'AR du 12 août 2024 modifiant l'arrêté royal du 14 janvier 2013, ce paiement interviendra dans les 60 jours calendrier suivant le dépôt du livrable. En cas de demande de modifications et/ou compléments, le délai de traitement est adapté selon les dispositions du [point 26.2](#) (réception partielle).

Si l'approbation des documents ou une demande de modification ou un refus expressément notifié n'a pas eu lieu dans les 40 jours calendrier à dater du dépôt des documents, l'auteur de projet introduit sa facture, rédigée sur base de sa déclaration de créance, dans les 5 jours calendrier qui suivent.

Tel que développé au point précédent (26.3), maître d'ouvrage et auteur de projet peuvent s'accorder sur l'application d'un taux de TVA réduit à 6% sur une partie des prestations au motif de la cession des droits d'auteur telle que prévue par l'article 31.

En cas d'application du taux de TVA réduit, les honoraires ordinaires prévus à chaque stade donnent lieu à la production de 2 factures distinctes :

- 1) 1 facture pour la partie de rémunération liée à la cession des droits d'auteurs :
 - TVA de 6% conformément au [point 26.3](#);
 - en cas de facturation par une personne physique* : retenue du précompte mobilier qui sera payé en direct à l'administration fiscale par le maître d'ouvrage. Le calcul de cette retenue (entre 7,5% et 15% du montant HTVA) est à charge du(des) auteur(s) qui déterminera(ont), à l'aide de leur comptable, la retenue à appliquer (ou pas, en cas de l'atteinte des plafonds en vigueur).
- 2) 1 autre facture pour le solde des honoraires ordinaires.

* en cas de facturation par une personne morale, il n'y a pas de retenue sur la facture car c'est la personne morale qui se chargera elle-même des formalités et du paiement liés au précompte à l'administration fiscale.

27. Impact financier des retards

Les parties subissent les effets financiers suivants en cas de retard d'exécution de leurs prérogatives.

27.1 Amendes infligées à l'auteur de projet pour retard d'exécution

Conformément à l'article 46 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013, les amendes pour retard d'exécution sont dues, sans mise en demeure, par la seule expiration du délai d'exécution sans intervention d'un procès-verbal et appliquées de plein droit pour la totalité des jours de retard.

Conformément à l'article 154 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013, elles sont calculées à raison de 0,1 %, par jour de retard de la valeur, de la partie des services dont l'exécution a été effectuée avec un même retard. La partie des services à prendre en compte doit référer aux stades de mission énumérés aux points [21](#) et [25](#).

Le maximum, soit leur cumul sur un seul et même stade, est fixé à 5%.

27.2 Intérêts infligés au maître d'ouvrage pour retard de paiement

Si le maître d'ouvrage ne procède pas au paiement, dans les délais précités, du montant des créances dues à l'auteur.e de projet, des intérêts de retard sont dus de plein droit et sans mise en demeure à l'attributaire du marché. Ils sont appliqués selon les modalités prévues à l'article 69 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013, étant entendu que les paiements effectués sont imputés d'abord sur le montant des honoraires dus et ensuite seulement sur les intérêts.

Les intérêts dus se calculent comme suit : (montant dû x taux d'intérêt applicable* x nombre de jours calendrier de retard) / 365.

* voir références officielles par exemple :

https://bosa.belgium.be/sites/default/files/documents/2023_10_01_interets_retard.pdf

28. Modifications et adjonctions

28.1 Prestations supplémentaires incluses dans les honoraires ordinaires

Si au cours des études ou au cours de l'exécution des travaux, et nonobstant l'approbation de tous les documents par le maître d'ouvrage, il s'avère que des plans et/ou documents complémentaires sont nécessaires à la bonne exécution des ouvrages prévus, l'auteur.e de projet s'engage à les fournir gratuitement.

Si au cours des études, certaines modifications non substantielles aux plans de l'auteur.e de projet sont demandées par le maître d'ouvrage, l'auteur.e de projet s'engage à modifier en conséquence, gratuitement, ses études et documents. Cela pour autant qu'il ne s'agisse pas de modifier des décisions entérinées par le maître d'ouvrage. Ces demandes donnent droit à un supplément de délai proportionné aux prestations supplémentaires et fixé de commun accord avec le maître d'ouvrage.

Les prestations réclamées par le maître d'ouvrage et qui sont la conséquence de lacunes ou imprécisions de l'auteur.e de projet sont fournies gratuitement, sans préjudice de l'application du [point 26](#).

28.2 Prestations supplémentaires donnant lieu à des honoraires supplémentaires

Les clauses de réexamen telles que régies par les articles 38 et suivants de l'arrêté royal du 14 janvier 2013 sont d'application.

En outre, l'adjudicateur introduit, de son initiative, les clauses de réexamen suivantes :

1) Prestations supplémentaires - Honoraires et frais spéciaux

Conditions d'application et mode de rémunération décrites au [point 23.2](#).

L'estimation du coût est impossible à ce stade mais ce dernier reste marginal par rapport au montant global du marché. Ce coût n'est donc pas intégré dans la valeur estimée maximale du marché.

2) Développement du projet lié à la disponibilité de budget complémentaire pour les travaux

* Contexte : les projets d'infrastructures publiques constituent un domaine dans lequel les opportunités de financements complémentaires inattendues sont récurrentes. Ce type de projets se réalisant dans une temporalité relativement longue, les financements complémentaires doivent régulièrement être intégrés à un projet déjà en cours en vue d'optimiser son efficacité en termes d'usage (surfaces complémentaires), de performance énergétique, ... Et dans ce cas il est pertinent de pouvoir confier ce supplément de mission à l'adjudicataire, à la fois dans un souci de cohérence, d'efficacité technique, de coordination de chantier et de responsabilité ;

* Champ d'application de la clause : rémunération complémentaire de l'adjudicataire pour une mission complémentaire d'étude et de suivi d'exécution de travaux complémentaires.

* Nature des modifications possibles : augmentation des honoraires de l'auteur de projet

- soit par le biais de l'application du taux d'honoraires (le même que celui appliqué au marché de base) sur un budget de travaux complémentaire. Le cas échéant, l'augmentation du budget global des travaux, sur lequel s'applique le taux d'honoraires fixé pour le marché, due à l'activation de cette clause de réexamen donnera lieu à l'application du dispositif de dégressivité des honoraires tel que détaillé au [point 23.1](#) du présent Cahier des charges ;

- soit (en cas de non pertinence des modalités d'honoraires précitées : par exemple mission partielle spécifique, ...) par l'application d'un forfait ou du tarif en régie.

Le supplément maximal visé spécifiquement par cette clause est fixé à 50% de la valeur initiale du marché actualisée (indexée + quantités réalisées au jour du calcul), soit une augmentation maximale en matière d'honoraires à ce stade estimée à xxxxxxx € HTVA.

* Conditions dans lesquelles il peut en être fait usage : suite à la survenance d'une source de financement inattendue, à la définition des travaux à envisager et à une première estimation de leur coût, la maîtrise d'ouvrage pourrait faire usage de cette clause de réexamen.

28.3 Prestations diminuées donnant lieu à une indemnité

L'article 151, §5 de l'A.R. du 14 janvier 2013 est d'application. La diminution ordonnée par le maître d'ouvrage des prestations commandées (commande d'une tranche) donnera droit à une indemnité correspondant à 10% de la valeur des prestations non exécutées de ladite tranche commandée.

29. Obligations et responsabilités de l'auteur.e de projet

En accord avec l'article 24 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013, le(s) architecte(s) (et ingénieur(s) le cas échéant) est (sont) tenu(s) d'assurer sa(leur) responsabilité professionnelle, y compris sa(leur) responsabilité décennale pour la mission. Seront fournies au maître d'ouvrage :

- dans les 20 jours ouvrables à compter de la conclusion du marché : la preuve de la souscription à une assurance de responsabilité professionnelle auprès d'un organisme assureur présentant toutes les garanties de faisabilité et attestant que l'auteur.e de projet est **assurable** pour la mission, soit pour une mission relative à un ouvrage dont la valeur équivaut, au minimum, au montant estimé des travaux à la date de la conclusion du marché.
- au minimum 10 jours ouvrables avant l'entame de tout travail immobilier (article 12 § 1^{er} de la loi du 31/05/2017 relative à l'assurance obligatoire) : la preuve que l'organisme assureur de l'auteur.e de projet a bien enregistré le démarrage imminent du chantier lié au présent marché.
- au plus tard dans les 10 jours ouvrables suivant la réception provisoire de l'ouvrage : la preuve que l'organisme assureur de l'auteur.e de projet a bien enregistré la date de la réception provisoire, marquant le démarrage de la garantie décennale.

Si il compte opter pour une assurance de type *Contrôle*, intégrant toutes les parties intervenant dans l'acte de bâtir, le maître d'ouvrage en informera l'auteur.e de projet au plus tôt et contractera avec l'organisme de contrôle au plus tard avant le démarrage du stade *Avant-projet*. L'auteur.e de projet ne pourra subir aucune situation préjudiciable en cas de défaillance de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle le maître d'ouvrage lui-même contracte l'assurance globale.

L'auteur.e de projet s'engage à établir ses projets, plans de détails et prescriptions techniques du Cahier des charges de travaux conformément à la législation en vigueur et à se référer, pour le surplus, aux documents officiels ainsi qu'aux documents faisant autorité en la matière.

L'auteur.e de projet ne peut, sans accord du maître d'ouvrage, modifier en cours d'exécution l'entreprise approuvée sauf pour de minimes adaptations nécessaires au bon déroulement du chantier qui n'engagent pas financièrement le maître d'ouvrage et n'impactent ni la qualité des travaux ni leur délai de réalisation, ou en cas d'urgence lorsqu'il s'agit de cas graves, de force majeure, ou de situations risquant d'entraîner des accidents. Dans tous les cas, l'auteur.e de projet s'engage à informer sans délai et par écrit le maître d'ouvrage.

L'auteur.e de projet assume seul l'entière responsabilité des erreurs ou omissions dont seraient entachés les études, calculs, plans et autres documents quelconques fournis par elle en exécution du marché, à l'exclusion de celles provenant de directives imposées par le maître d'ouvrage contre l'avis écrit de l'auteur.e de projet.

L'auteur.e de projet n'est pas responsable des défauts internes de conception ou de fabrication des matériaux et fournitures. Pour ce qui concerne tous les autres défauts, n'emportant pas application des articles 1792 et 2270 du code civil (responsabilité décennale), les parties conviennent que l'auteur.e de projet n'assume pas les conséquences, pécuniaires ou autres, des fautes des autres intervenants à l'acte de bâtir. Par cette présente clause, l'auteur.e de projet ne s'exonère pas de sa responsabilité personnelle, mais les parties conviennent expressément qu'en cas de fautes des édificateurs concourant aux dommages, l'auteur.e de projet ne sera tenu envers le maître d'ouvrage que de réparer le dommage causé par sa propre faute, et à concurrence du pourcentage correspondant au degré de sa faute par rapport aux autres édificateurs dans le cadre d'un éventuel recours contributoire. En aucun cas, l'auteur.e de projet ne pourra être tenu responsable *in solidum* avec d'autres intervenants à l'acte de bâtir.

À partir de la réception provisoire des travaux ou fournitures dont il fait l'étude, l'auteur.e de projet est garant vis-à-vis du maître d'ouvrage dans les termes de l'article 152, 2e alinéa de l'A.R. du 14 janvier 2013 et des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

L'auteur.e de projet répare l'intégralité du préjudice causé par sa faute ou sa négligence au maître d'ouvrage, en ce compris celui qui résulterait de la faute ou de la négligence des sous-traitants.

30. Délégation de mission

L'auteur.e de projet peut recourir à des tiers pour l'exécution partielle de sa mission. Toutefois, la volonté de l'auteur.e de projet de recourir à un ou plusieurs tiers doit être signifiée au maître d'ouvrage dès le dépôt de l'offre (sauf cas de force majeure).

Si un sous-traitant doit être remplacé en cours d'exécution de la mission, l'auteur.e de projet devra solliciter l'accord écrit du maître d'ouvrage et faire la preuve que les compétences du sous-traitant proposé sont au moins équivalentes à celles du sous-traitant à remplacer.

Même en cas de recours à des sous-traitants, l'auteur.e de projet reste aux yeux du maître d'ouvrage le seul responsable de la complète et bonne exécution du marché.

L'auteur.e de projet peut déléguer une partie de l'exercice de sa mission, et les responsabilités qui y sont associées, à un ou plusieurs confrères ou autres collaborateurs choisis de commun accord avec le maître d'ouvrage et dans le cadre des règles imposées par sa profession.

Si l'auteur.e de projet constitue ultérieurement une société civile à forme commerciale suivant les termes de la loi, celle-ci peut reprendre le présent marché à condition que le maître d'ouvrage marque son accord. Conformément à l'article 38/3 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013, cette reprise ne peut entraîner de modifications substantielles du marché et contourner les dispositions en matière de marchés publics.

31. Droits d'auteur relatifs au projet

31.1 Droits patrimoniaux

Sans préjudice du [point 16](#) relatif aux offres, l'auteur.e de projet cède au maître d'ouvrage le droit de reproduire, et le cas échéant d'adapter, les esquisses, études, dessins, plans, maquettes, images de synthèse et toutes autres œuvres (ci-après, ensemble, les Œuvres) créées par lui, par ses employés, ses consultants ou ses sous-traitants en exécution du présent marché, aux (seules) fins de la réalisation du projet, laquelle comprend notamment la communication et la promotion du projet, l'introduction et la défense de sa candidature en vue de l'obtention de subsides, l'obtention d'un permis de bâtir le cas échéant, la construction des édifice(s), bâtiment(s) ou des installation(s) projetés (ci-après les Constructions) et, le cas échéant, la promotion de la vente ou de la location des Constructions.

Tant l'auteur.e de projet que le maître d'ouvrage pourront (faire) photographier et filmer les Constructions érigées sur base des Œuvres ainsi que distribuer et communiquer au public ces images, par toute technique.

Concernant plus spécifiquement les œuvres du graphiste et/ou du designer signalétique, s'il en est, il est entendu que le maître d'ouvrage disposera du droit d'adapter et d'utiliser librement les éléments graphiques (maquettes, logos, déclinaisons, ...) produits dans le cadre du présent marché. A cet effet, en fin de mission, toute la documentation et les fichiers éditables nécessaires seront remis au maître d'ouvrage.

Concernant plus spécifiquement les œuvres de mobilier, il est entendu que le maître d'ouvrage disposera du droit de reproduire les éléments de mobilier (supports, ...) produits dans le cadre du présent marché. Et ce dans le cadre strict de l'aménagement des lieux faisant l'objet du marché, en vue de leur adaptation au fil du temps. A cet effet, en fin de mission, si aucun accord spécifique ne peut être trouvé en vue de cette évolutivité, le designer mobilier remettra au maître d'ouvrage toute la documentation nécessaire à la reproduction des pièces.

La cession précitée prendra effet au moment même de la création des Œuvres et aura lieu pour toute la durée des droits.

Les droits cédés au maître d'ouvrage pourront être cédés, en tout ou en partie, ou donnés en licence, par le maître d'ouvrage, à des tiers.

Le prix de la cession est compris dans les honoraires ordinaires du présent marché.

Lors des exploitations précitées, et dans le cas prévu à l'article 19, §3 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013, l'auteur.e de projet s'engage à reprendre la mention suivante : « Maître d'ouvrage : *nom du maître d'ouvrage* », et le maître d'ouvrage, la mention : « Réalisation : *nom de l'auteur.e de projet* ». Les partenaires reprendront quant à eux les deux mentions.

Qu'ils soient à l'initiative du maître d'ouvrage ou de l'auteur de projet, les contrats avec des photographes, vidéastes, etc. visant les Constructions érigées sur base des Œuvres prévoient systématiquement le droit d'utilisation des images/films par l'autre partie. Le droit d'utilisation par le maître d'ouvrage couvrira également ses partenaires de projet directs, à savoir : les utilisateurs (futurs) des lieux, les partenaires financiers du projet (pouvoir subsidiant, mécène privé, ...) et les partenaires techniques (assistant à maîtrise d'ouvrage).

L'auteur.e de projet conserve ses droits patrimoniaux pour le surplus et, notamment, pourra seul publier ses Œuvres.

31.2 Droits moraux

L'auteur.e de projet renonce expressément à invoquer son droit moral en vue de s'opposer aux modifications des Œuvres (notamment la modification des couleurs, contrastes, du nombre de dpi, l'agrandissement, la réduction, etc.) inhérentes aux exploitations visées au [point 31.1](#).

Après la réception des Constructions réalisées en exécution du projet (réalisations matérielles de type immobilier de fait ou par destination: nouvelles constructions, aménagements d'espaces, ...), le maître d'ouvrage et les propriétaires successifs desdites Constructions, pourront entreprendre tous travaux en vue de transformer, agrandir, adapter ou moderniser les Constructions, sous réserve d'en informer préalablement le ou les auteur(s) et de ne pas dénaturer l'Œuvre. La démolition, totale ou partielle, des Constructions sera également autorisée, à partir de la 15^{ème} année suivant la réception.

31.3 Garantie sur les droits

L'auteur.e de projet garantit que les fournitures, services et œuvres qu'il serait amené à livrer au maître d'ouvrage ne constituent pas une contrefaçon d'œuvres de tiers ou une atteinte à des droits de propriété intellectuelle de tiers. Il garantit notamment s'être fait céder par ses propres employés, dirigeants, consultants et sous-traitants, les droits nécessaires à la bonne fin de la cession prévue au [point 31.1](#), et à avoir obtenu leur renonciation à leurs droits moraux, dans les limites permises par la loi, conformément au [point 31.2](#).

L'auteur.e de projet assurera à ses propres frais et sans limitation de montant la défense du maître d'ouvrage dans toute action menée contre lui lorsque ladite action a pour but de faire valoir que les

fournitures, services ou œuvres sont constitutifs d'une contrefaçon ou emportent une atteinte à un droit intellectuel quelconque. Il supportera, sans limitation de montant, les frais, dommages et intérêts et frais de défense en justice mis à charge du maître d'ouvrage, ou exposés par celui-ci, à l'occasion de ces actions.

L'auteur.e de projet paiera ce qui pourrait être accordé ou adjugé contre le maître d'ouvrage dans le cadre de ladite action, pour autant que le maître d'ouvrage notifie à l'auteur.e de projet, par écrit et sans délai, la demande dont il s'agit et que l'auteur.e de projet puisse participer pleinement à la défense.

32. Confidentialité et protection des données

L'architecte s'engage à respecter le caractère confidentiel des informations qu'il a pu recueillir dans le cadre de sa mission. Jusqu'à la réception définitive de l'ouvrage par le maître d'ouvrage, l'architecte s'engage à respecter le caractère confidentiel des options, propositions, choix et décisions des parties. Aucune information de nature à influencer une spéculation foncière ne pourra être divulguée par l'architecte pendant la durée de sa mission.

Toute demande d'information émanant de tiers sera communiquée au maître d'ouvrage qui autorisera éventuellement l'architecte à y réserver suite.

Les éventuelles données personnelles collectées dans le cadre du marché public par l'adjudicataire du marché, ainsi que par ses éventuels sous-traitants, agissant en tant que responsables du traitement doivent être traitées conformément au Règlement général sur la protection des données (Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016).

Dans ce cadre, l'adjudicataire et ses éventuels sous-traitants s'engagent à ce que les informations personnelles collectées soient utilisées uniquement pour l'exécution du marché, ou en exécution d'une obligation légale, ou avec l'accord explicite de l'adjudicateur.

33. Fourniture de documents

Tous les documents sont fournis au maître d'ouvrage comme suit :

- 3 exemplaires papier, à l'exception du courrier, mais le nombre de ces exemplaires peut, suivant le cas, être réduit (voire remplacé par des exemplaires numériques) par le maître d'ouvrage. Ces impressions sont fournies sur un format A4. Les documents dépassant ce format sont pliés suivant le format A4.;
- fichiers numériques aux formats ad hoc (DOC, XLS, DWG, PDF, etc.) ;

La fourniture de tout exemplaire papier supplémentaire se fait à la demande du maître d'ouvrage et fait l'objet d'un décompte de frais réels.

En sus des 3 exemplaires des documents destinés au maître d'ouvrage, l'auteur de projet fournit (à ses frais) pour les demandes de permis (le cas échéant), autant d'exemplaires papier que requis par les réglementations en vigueur.

34. Suspension de la mission

Si le maître de l'ouvrage décide de suspendre totalement ou partiellement la mission de l'auteur.e, de projet celui-ci a le droit de facturer immédiatement les prestations effectuées à ce moment et proportionnellement à l'avancement des études, sur base des points [21](#), [23](#), [25](#) et [26](#).

Si cette suspension implique lors de la reprise des études:

- la nécessité de modifications substantielles;
- des frais supplémentaires ;

L'auteur de projet aura le droit de réclamer au maître d'ouvrage, un complément d'honoraires correspondant au surplus de travail lié aux modifications substantielles (conformément aux règles des honoraires spéciaux - voir [point 23.2.](#)) et au remboursement des frais supplémentaires (frais réels à justifier).

35. Fin de la mission

La mission prend fin par l'achèvement de la mission et le paiement des honoraires y afférents ou par la résiliation unilatérale.

35.1 Résiliation par le maître d'ouvrage

La mission peut être résiliée à tout moment par le maître d'ouvrage par le biais d'un envoi recommandé.

On distingue 2 cas : lorsqu'il y a manquement dans le chef de l'auteur.e de projet ou non.

Lorsqu'il y a manquement dans le chef de l'auteur.e de projet :

- dans le cas visé à l'article 44 de l'AR du 14 janvier 2013 (défaut d'exécution du marché) ;
- si le retard donnant lieu à l'application de pénalités dépasse nonante jours de calendrier consécutifs ;
- dans les hypothèses visées à l'article 62 de l'AR du 14 janvier 2013 (situation de l'auteur.e de projet : clauses d'exclusion);
- si l'auteur.e de projet manque gravement à ses obligations.

Cette résiliation s'effectue sans indemnité, en respectant les modalités de l'AR du 14 janvier 2013. Dans ce cas, les honoraires de l'auteur.e de projet se rapportant aux stades de la mission terminés sont régularisés. Le cas échéant, la tranche entamée de la mission fait l'objet d'un décompte à établir en toute équité de commun accord avec le maître d'ouvrage. Il est fait déduction des pénalités éventuellement encourues à la date de la résiliation de la mission. Si la mission est ainsi résolue par le fait de l'auteur.e de projet, les études, plans et documents fournis pourront être utilisés par le maître d'ouvrage et l'auteur.e de projet renonce à tout droit à l'exclusion de ses droits intellectuels, sur les plans, documents et études qui pourront être communiqués à tout autre auteur.e de projet pour poursuivre la mission.

Si le maître d'ouvrage décide de rompre la mission sans qu'il y ait manquement dans le chef de l'auteur.e de projet, ce dernier a droit non seulement aux honoraires sur les prestations accomplies, mais aussi à une indemnité représentant 10% des honoraires afférents aux autres devoirs non accomplis pour la tranche dûment notifiée de la mission en cours.

35.2 Résiliation par l'auteur.e de projet

La mission peut être résiliée par l'auteur.e de projet par envoi recommandé :

- Si, par suite de circonstances indépendantes de sa volonté, l'auteur.e de projet se trouve dans l'obligation d'interrompre sa mission, ou en cas de dissolution de son bureau. Il s'agit alors d'un cas de force majeure, tel que décrit dans l'article 5.226 du Code civil. Dans ce cas, l'auteur.e de projet a droit aux honoraires sur les prestations accomplies. L'auteur de projet veillera cependant à faire tout ce qui est en son pouvoir pour limiter au maximum les difficultés pour le maître d'ouvrage et faciliter la poursuite du projet, notamment en évitant, si possible et pertinent, une résiliation en cours de tranche ;
- A n'importe quel moment de la mission confiée à l'auteur.e de projet, ce dernier est fondé à considérer que le maître d'ouvrage a renoncé à poursuivre plus avant cette mission si pendant un an il est en défaut d'avoir pris les décisions ou posé les actes nécessaires à une poursuite normale pour l'auteur.e de projet de la mission qui lui a été confiée.
Dans ce cas l'auteur.e de projet a droit aux honoraires sur les prestations accomplies de la tranche de mission qui a fait l'objet d'une commande formelle et à une indemnité représentant 10% des honoraires afférents aux autres devoirs non accomplis de ladite tranche.

36. Litiges

Les parties devront préalablement à tout autre recours, essayer de régler le litige à l'amiable. À cette fin, la partie la plus diligente notifiera à l'autre partie par simple lettre recommandée la mauvaise exécution du contrat. Une proposition de solution sera si possible jointe à la dénonciation. L'autre partie disposera d'un délai de 10 jours ouvrables à dater de l'envoi de la lettre recommandée pour en accuser réception et donner son accord sur la solution proposée.

En cas de litige porté devant la justice, les Tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles seront seuls compétents.

Seul le droit belge est applicable.

E. Clauses techniques du marché

37. Préambule

37.1 Description

37.2 Priorités absolues

Pour les raisons explicitées au [point 7](#), le maître d'ouvrage a pris le soin d'identifier, parmi ses besoins et ambitions exhaustifs développés ci-après, des priorités considérées comme absolues auxquelles l'offre devra répondre.

ATTENTION : sous peine d'irrégularité substantielle, l'offre de base ou l'éventuelle variante, en ce compris avec l'(es) éventuelle(s) option(s) exigée(s), devra répondre à ces priorités absolues, considérées comme des *exigences minimales*, au sens de la loi (article 38 §3 de la Loi du 17 juin 2016).

Priorités absolues

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

37.3 Option exigée

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

38. Contexte

Historique des lieux

Situation existante

Cadre spécifique d'exécution de la mission

Continuité de fonctionnement

Les travaux se feront sur un site occupé et en activité. L'utilisateur actuel ne peut pas du tout/complètement arrêter ses activités. Les travaux seront donc effectués selon la logique d'opération tiroirs et, au besoin, seront phasés afin de maintenir au maximum l'activité.

L'affectation actuelle des locaux est reprise sur un plan en annexe.

Le maître d'ouvrage dispose à proximité du site de bâtiments qui pourraient être temporairement utilisés pour l'accueil transitoire de certains services. Les surfaces-plancher disponibles sont de xxxxx m².

Un terrain de xxx m² est également disponible à proximité pour l'installation de bâtiments temporaires.

***** CHOISIR *****

FORMULE 1

S'il en prévoit l'usage, l'auteur de projet en chiffre l'impact dans l'estimation du montant des travaux (à raison de 15€/m²/mois).

FORMULE 2

Le maître d'ouvrage a réservé un budget (non compris dans le montant des travaux) pour la location de bâtiments temporaires. L'optimisation de l'opération globale sera étudiée en concertation avec l'auteur de projet en vue de trouver l'équilibre optimal entre organisation du chantier, rationalisation budgétaire (entre locations, phasage du chantier, etc.) et sécurité et confort des utilisateurs durant le chantier.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

Ressources existantes en matière de mobilier

Le maître d'ouvrage dispose d'une quantité de mobilier existant qu'il estime, à ce stade, valorisable dans le projet. Sa priorité sera de maximiser la récupération de cette ressource. Dans ses objectifs d'économie circulaire et développement durable, le maître d'ouvrage souhaite en effet réduire ses investissements « mobilier » en privilégiant cette voie. A cet effet, il s'engage à en dresser un inventaire complet et détaillé au plus tard pour le démarrage du stade Avant-projet. Sur cette base, l'auteur de projet intégrera dans sa note de conseil 'Mobilier' (voir points [18](#) et [21](#)) les possibilités de revalorisation du mobilier existant.

Intégration du projet à un projet plus vaste

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

39. Objectifs

39.1 Objectifs du projet

Fonctionnement

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Identité

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Durabilité

Le projet vise une réduction maximale de la consommation ainsi qu'une maîtrise de ses impacts.

- en ce qui concerne la consommation d'énergie et les émissions de CO², le projet doit prendre en considération les engagements du gouvernement fédéral et des gouvernements régionaux par rapport à la « stratégie de développement bas carbone » européenne qui vise, pour rappel, une réduction des émissions de gaz à effet de serre de 80 à 95% en 2050 par rapport à leur niveau de 1990. Concrètement, sur le plan énergétique, le projet vise une décarbonation et une neutralité énergétique. Cette performance caractérisera les opérations tant de construction que de rénovation, au travers d'une réduction maximale des consommations, le recours privilégié à des ressources décarbonées et renouvelables, et, si nécessaire, la mise en place de dispositifs de compensation. Le cas échéant, l'auteur.e de projet privilégiera des dispositifs de compensation « internes », c'est-à-dire intégrés dans le projet.
- sur le plan environnemental plus global, les impacts du projet seront maîtrisés au maximum tant au moment de sa réalisation (chantier) que tout au long de son cycle de vie (par exemple par une attention particulière à la gestion des déchets, le recours à des ressources décarbonées et renouvelables, la juste adéquation entre coûts d'investissement et coûts d'exploitation ou l'éventuelle mise en place de dispositifs de compensation).

- le projet doit prendre en considération le développement d'une vision à long terme de l'infrastructure en vue d'assurer sa pérennité (comme par exemple l'adaptabilité et/ou la réversibilité des interventions pour permettre une souplesse d'utilisation et une évolution des usages). En outre, en raison du contexte spécifique du lieu, le présent projet doit anticiper le risque de dégâts causés par d'éventuels risques inondations tels qu'a connu la Belgique durant l'été 2021. Il est donc attendu de l'auteur.e de projet qu'il/elle intègre à sa réflexion d'éventuelles mesures palliatives et/ou complémentaires aux besoins exprimés dans le présent Cahier des charges afin d'inscrire leurs interventions dans la durée dans le cadre du budget mentionné au [point 7.2](#).

39.2 Objectifs de l'intervention de l'auteur.e de projet

L'intervention **architecturale** vise à concevoir une infrastructure à la rencontre des objectifs du projet précités et des critères de qualité. Elle s'inscrira finement dans le contexte, optimisera l'organisation des fonctions et des flux (avec une attention à l'accessibilité PMR) et assurera, en concertation permanente avec le maître d'ouvrage et les utilisateurs, le meilleur équilibre entre enveloppe budgétaire, qualité et besoins. Elle ambitionne, dans ce cadre, le confort d'usage. Elle vise à faciliter la gestion ultérieure des installations, aménagements et équipements : minimisation et confort des manipulations nécessaires au quotidien, minimisation de l'entretien. Elle répond aux normes, objectifs et critères en matière notamment d'accessibilité, de confort thermique et acoustique, de soutien à la transition numérique, de protection contre l'incendie et l'intrusion, de mise en sécurité des occupants face à la menace terroriste (Amok) et de performance énergétique et environnementale. Concernant cette dernière, outre la conformité aux normes environnementales et énergétiques en vigueur, le projet vise une réduction maximale de la consommation énergétique et de son impact sur son environnement (voir objectif « durabilité » décrit ci-dessus et objectifs en termes de stratégie énergétique et environnementale détaillés en annexe). L'intervention architecturale vise enfin à minimiser au maximum le recours aux dispositifs techniques spécifiques. Elle régule le confort (thermique, acoustique, lumineux, ...) au maximum en amont, au sein même de la conception architecturale du projet (implantation des fonctions et gestion des flux, géométrie des volumes, matériaux, mise en place d'éléments architectoniques ou végétaux, mobiliers structurants,...). Les dispositifs spécifiques de correction/protection/compensation spécifiques seront ajoutés uniquement si nécessaire.

L'intervention en matière d'**acoustique** assure pour chaque fonction un climat acoustique approprié (*confort acoustique*) ainsi qu'une minimisation des nuisances sonores (*isolation acoustique*) entre fonctions, mais aussi entre les fonctions et les équipements techniques du bâtiment (ventilation, ...) ou encore entre les fonctions et l'environnement extérieur. Une attention plus poussée est attendue sur les espaces suivants du projet, considérés comme particulièrement sensibles : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

L'intervention en matière de **design signalétique** contribue à l'identité visuelle du bâtiment et à sa lisibilité fonctionnelle. Sa conception doit répondre à l'objectif d'une identité cohérente du lieu, tout en s'adaptant aux différents publics et fonctions visés (visiteurs, personnel, adultes, enfants, PMR, etc.). Plus particulièrement, pour ce projet, on peut noter les enjeux suivants : xxxxxxxxxxxx. Les interventions devront tenir compte dans leur réflexion de la charte graphique existante, mise en place en xxxxx par xxxxx (voir charte graphique en annexe).

L'intervention en matière de **design mobilier** vise à renforcer la cohérence conceptuelle et esthétique de l'espace créé, à travers la création de pièces de mobilier intégrées au projet architectural et paysager, telles qu'identifiées et chiffrées au [point 7.2](#). Le prestataire devra tenir compte à la fois d'un confort d'usage (en fonction du type d'utilisateurs concernés) et d'entretien (résistance aux intempéries, facilité d'entretien, etc.).

L'intervention en matière de **scénographie muséale** qualifie les interactions entre le visiteur et les pièces exposées et organisera son parcours par la mise en espace des intentions muséographiques. Pour mémoire, l'équipement scénographique (techniques, éclairage et mobilier spécifique, ...) est compris dans le budget des travaux énoncé au [point 7.2](#) du cahier des charges.

L'intervention en matière de **scénographie scénique** optimise les conditions de spectacle, tant pour le public que pour les artistes. Elle vise à maximiser le confort visuel, acoustique, climatique.

L'intervention en matière de **paysage** vise à inscrire le projet, tant dans ses volumes que dans sa matière, dans son contexte et à soutenir le dialogue entre le projet et son contexte **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**. L'intervention en paysage vise également à qualifier les espaces ouverts pour des usages variés : **contemplatifs, ludiques, pratiques, éducatifs,** Il s'agit aussi de maximiser et qualifier les relations entre intérieur et extérieur, **entre bâtiments et abords, entre bâtiments et quartier**. Concernant plus spécifiquement l'aménagement des abords, il est à noter que leur entretien doit être optimisé, sachant que cet entretien sera effectué par le biais de **xxxxxxxxxx**

40. Description du **programme**

40.1 **Préambule**

Pour rappel, sur base de l'estimation explicitée au **point 7.2**, la surface liée au programme est estimée à **xxxxx m² nets (xxxx m² bruts)** à **remettre en état/construire/rénover** et **xxxxxx m² d'abords à aménager**. Le budget des travaux a été établi sur base des prix moyens HTVA/m² suivants : **xxxx € (remise en état/construction/rénovation)** et **xxxxx € (abords)**. **Le budget travaux inclut également un forfait de xxxxx € HTVA pour les démolitions.**

40.2 **Tableau récapitulatif**

Le tableau ci-après reprend :

- 1. la** liste des fonctions principales
- 2. une estimation des quantités, si pertinent (**nombre d'occupants, m² nets**)

FONCTIONS	QUANTITES
Accueil / vestiaire/sanitaires	/
Boutique	/
Cafétéria	48 personnes à table
Espace d'exposition temporaire et permanente	1250 m²
Espace de conférence	150 personnes assises
Zone administrative	15 postes de travail
Sas d'accès/réserves d'œuvres d'art/local d'étude/salle annexe	300 m²
Locaux techniques, chaufferie...	/

Les fonctions développées ci-après correspondent aux besoins exprimés par les utilisateurs. Ceci étant, il appartient à l'auteur.e de projet d'établir des propositions et de développer un concept original (ex : regroupement de certaines fonctions, espaces complémentaires etc.). Il lui appartient également d'ajuster les données en fonction de sa propre analyse du programme. Il s'agit notamment de rationaliser l'espace en fonction du budget disponible. **Certaines fonctions demandées pourront donc occuper un même espace**. Dans ce cas, l'auteur.e de projet prévoira à proximité directe les éventuels espaces de stockage de mobilier nécessaires afin d'assurer la polyvalence d'utilisation des espaces.

Ce tableau est complété et le cas échéant ajusté par la description détaillée des besoins reprise en annexe.

40.3 Détail de(s) option(s) exigée(s)

Annexes

Toutes les annexes dénombrées ci-après sont disponibles en version numérique sur la plateforme [XXXXXXXXXXXXXXXXXX](#).

ATTENTION : La mise à disposition s'effectue en 2 temps :

- au moment de la publication de l'avis de marché : Documentation de base et Notes générales
- au moment de l'invitation à soumissionner : Formulaires et Documentation complémentaire

2A. = le présent Cahier des charges

2B. Documentation de base relative à l'objet du présent marché

- 2B1. Plan cadastral de la parcelle
- 2B2. Audit énergétique, sanitaire, ...
- 2BX. Etude de faisabilité préalable
- Prescriptions urbanistiques particulières (PCA, règlement local, plan de lotissement, ...)
- Prescriptions techniques ou légales particulières (normes, ...)
- Tout autre document utile à la bonne compréhension des enjeux et du contexte du projet au stade de la demande de participation

2C. Notes générales

Ces notes sont directement téléchargeables sur le site Web à l'adresse suivante:
www.marchesdarchitecture.be/index.php?s=44

- 2C1. Module de calcul de modification du taux d'honoraires en cas d'augmentation du budget des travaux
- 2C2. Objectifs en termes de stratégie énergétique et environnementale (généralités)
- 2C3. Note de sécurité SIPPT de la Fédération Wallonie-Bruxelles

2D. Formulaires à compléter pour l'offre

- 2D1. Formulaire de pouvoir de signature
- 2D2. Formulaire de soumission
- 2D3. Tableau récapitulatif de certaines données des offres (format XLS)
- 2D4. Modèle de facture : indemnité de soumission
- 2D5. Déclaration d'engagement de sous-traitance

2E. Documentation complémentaire relative à l'objet du présent marché

- 2E1. Levés de géomètre (formats PDF et DWG)

- 2E2. Plans impétrants
- 2.E.3. Programme : description détaillée des besoins
- 2.E.X. Note historique
- Maquette de contexte : note technique
- Sondages
- Inventaire amiante
- Charte graphique actuelle
- Rapports techniques sur la situation existante : plans des réseaux existants (HVAC, électricité, ...), rapport pompiers, organismes agréés, SIPPT, SEPPT, ...
- Tout autre document utile à la bonne compréhension des enjeux et du contexte du projet au stade de l'offre