

**AVIS DE MARCHE**

**SECTION I : POUVOIR ADJUDICATEUR**

**I.1 NOM, ADRESSE\*\* ET POINT(S) DE CONTACT**

<b>Nom officiel : Ville de Bruxelles</b>		
<b>Adresse postale : Cabinet du Bourgmestre – Hôtel de Ville</b>		
Localité/Ville : <b>Bruxelles</b>	Code postal : <b>1000</b>	Pays : <b>BELGIQUE</b>
<b>Point(s) de contact</b> : EXCS s.a., Place de Belgique, 1, 1020 Bruxelles, Belgique  A l'attention de : <b>Messieurs Henri Dineur et Paul Delesenne</b>	Téléphone : <b>+32 24748575</b>	
Courrier électronique (e-mail) : tender1@excs.com	Fax : <b>+32 24748281</b>	
<b>Adresse (s) internet</b> (le cas échéant) : Adresse générale du pouvoir adjudicateur (URL) : Adresse du profil d'acheteur (URL) :		
Adresse auprès de laquelle des informations complémentaires peuvent être obtenues : <input checked="" type="checkbox"/> Point(s) de contact susmentionné(s) <input type="checkbox"/> Autre : <i>veuillez compléter l'annexe A.I</i>		
Adresse auprès de laquelle le cahier spécial des charges et les documents complémentaires (y compris les documents relatifs à un dialogue compétitif et à un système d'acquisition dynamique*) peuvent être obtenus : <input checked="" type="checkbox"/> Point(s) de contact susmentionné(s) <input type="checkbox"/> Autre : <i>veuillez compléter l'annexe A.II</i>		
Adresse à laquelle les offres ou demandes de participation doivent être envoyées : <input checked="" type="checkbox"/> Point(s) de contact susmentionné(s) <input type="checkbox"/> Autre : <i>veuillez compléter l'annexe A.III</i>		

**I.2 TYPE DE POUVOIR ADJUDICATEUR ET ACTIVITÉ(S) PRINCIPALE(S)\*\***

<input type="checkbox"/> Ministère ou toute autre autorité nationale ou fédérale, y compris leurs subdivisions régionales ou locales	<input checked="" type="checkbox"/> Services généraux des administrations publiques
<input type="checkbox"/> Agence/office national(e) ou fédéral(e)	<input type="checkbox"/> Défense
<input checked="" type="checkbox"/> Collectivité territoriale	<input type="checkbox"/> Ordre et sécurité publics
<input type="checkbox"/> Agence/office régional(e) ou local(e)	<input type="checkbox"/> Environnement
<input type="checkbox"/> Organisme de droit public	<input type="checkbox"/> Affaires économiques et financières
<input type="checkbox"/> Institution/agence européenne ou organisation européenne	<input type="checkbox"/> Santé
<input type="checkbox"/> Autre ( <i>veuillez préciser</i> ) :	<input type="checkbox"/> Logement et développement collectif
	<input type="checkbox"/> Protection sociale
	<input type="checkbox"/> Loisirs, culture et religion
	<input type="checkbox"/> Education
	<input type="checkbox"/> Autre ( <i>veuillez préciser</i> ) :
Le pouvoir adjudicateur agit pour le compte d'autres pouvoirs adjudicateurs <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non	

**SECTION II : Objet du marché**

**II.1 DESCRIPTION**

<b>II.1.1 Intitulé attribué au marché par le pouvoir adjudicateur</b>		
NEO première tranche - Centre commercial, logements et fonctions connexes sur le Plateau du Heysel		
<b>II.1.2 Type de marché et lieu d'exécution des travaux, de livraison de fournitures ou de prestation de services**</b>		
<i>(Ne choisir qu'une seule catégorie – travaux, fournitures ou services – correspondant le mieux à l'objet spécifique de votre marché ou de votre achat/vos achats)</i>		
<b>a) Travaux</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>b) Fournitures</b> <input type="checkbox"/>	<b>c) Services</b> <input type="checkbox"/>
Exécution <input type="checkbox"/> Conception et exécution <input type="checkbox"/> Exécution, par quelques moyens que ce soit, d'un ouvrage répondant aux besoins précisés par le pouvoir adjudicateur <input checked="" type="checkbox"/>	ACHAT <input type="checkbox"/>  Crédit-bail <input type="checkbox"/> Location <input type="checkbox"/> Location-vente <input type="checkbox"/> Plusieurs de ces formes <input type="checkbox"/>	Catégorie de services : <b>n°</b> (Pour les catégories de services 1-27, se référer à l'annexe II de la loi du 24 décembre 1993)
Lieu principal d'exécution	Lieu principal de livraison	Lieu principal de prestation
La Région de Bruxelles-Capitale	.....	.....
Code NUTS <input type="text" value="B"/> <input type="text" value="E"/> <input type="text" value="I"/> <input type="text" value="10"/>	Code NUTS	Code NUTS
<i>(voir l'annexe 7 de l'AR du 8 janvier 1996)</i>		
<b>II.1.3 L'avis implicite</b>		
Un marché public <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> La mise en place d'un système d'acquisition dynamique (SAD)*	<input type="checkbox"/>
L'établissement d'un accord-cadre <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>II.1.5 Description succincte du marché ou de l'achat/des achats**</b>		
<p>Le Plan de Développement International de la Région de Bruxelles-Capitale, adopté par le Gouvernement bruxellois le 21 décembre 2007, désigne le site du Heysel pour accueillir une partie des infrastructures destinées à conforter le statut international de Bruxelles. Ce site se caractérise déjà actuellement par la présence du plus important parc d'exposition de Belgique, et par une offre importante en matière de tourisme et de loisir. L'apport d'un centre de convention de dimension internationale à proximité du Palais des Expositions aura pour conséquence de renforcer l'attrait de ce dernier et de dynamiser encore la vocation économique du site. La réorganisation et la modernisation des infrastructures du tourisme et de loisir doit poursuivre un objectif de renforcement du caractère incontournable du Plateau du Heysel, qui bénéficie déjà de la présence de l'Atomium.</p> <p>Le pouvoir adjudicateur s'est adjoint les services d'un urbaniste en chef en vue de concevoir le plan global de développement et de réaménagement du Plateau du Heysel. Il s'agit de rationaliser les fonctions existantes sur le site et d'ajouter de nouvelles fonctions permettant, ensemble, de prolonger le tissu urbain des quartiers environnants et de dynamiser économiquement cette partie de la Ville, appelée à devenir une Porte de Ville et une vitrine à échelle nationale et internationale de Bruxelles.</p> <p>Le présent marché s'intègre donc dans un ensemble plus large, tant sous l'angle géographique que planologique, dans le cadre du Masterplan établi pour le Plateau du Heysel, dont les grandes orientations sont reprises dans la note d'ambitions relative au présent projet (publiée sur le site <a href="http://www.neobrussels.com">www.neobrussels.com</a>, voir section VI.3 du présent avis de marché). Les solutions proposées par les participants au dialogue devront s'inscrire dans les orientations définies par la note d'ambitions. Les autres parties du programme sont actuellement gérées par le pouvoir adjudicateur, qui est également à la recherche de partenaires pour leur réalisation.</p> <p>Dans le cadre du présent marché, le pouvoir adjudicateur, assisté de l'urbaniste en chef, envisage l'aménagement, sur le Plateau du Heysel, des fonctions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un centre commercial de dimension internationale (maximum 72.000 m<sup>2</sup> GLA) ;</li> <li>- Des logements (minimum 50.000 m<sup>2</sup> GFA et 500 logements) ;</li> <li>- Des surfaces administratives (bureaux constituant le complément usuel des fonctions principales de la zone, etc.)(maximum 20.000 m<sup>2</sup> GFA) ;</li> <li>- Des surfaces Horeca (maximum 9.000 m<sup>2</sup> GLA) ;</li> <li>- Des espaces de loisirs à vocation touristique « indoor » (minimum 15.000 m<sup>2</sup> GFA) ;</li> <li>- Le cas échéant, un cinéma (3.000 à 6.000 places) ;</li> <li>- Le cas échéant, un projet d'activité de loisirs à vocation touristique « outdoor » sur la surface C telle que définie ci-dessous.</li> </ul>		

Une carte publiée sur le site [www.neobrussels.com](http://www.neobrussels.com) reprend le périmètre du projet, réparti en trois parcelles contiguës (A1, A2 et C), étant précisé que la parcelle A2 sera mise à la disposition de l'opérateur économique uniquement en cas d'insertion d'un cinéma dans sa proposition. En cas d'insertion dans le projet de la parcelle A2, le minimum de logements attendus est de 575 unités et 57.500 m<sup>2</sup> GFA.

La parcelle C sera mise à la disposition de l'opérateur économique si (i) il propose l'insertion d'un cinéma dans son projet et (ii) il propose une activité de loisirs à vocation touristique « outdoor » sur cette parcelle C. Cette activité de loisirs « outdoor » est supplémentaire à celle de loisirs "indoor" de minimum 15.000 m<sup>2</sup> GFA imposée dans le programme ci-dessus, et doit impérativement être localisée sur la parcelle C. La parcelle C ne peut accueillir d'autres fonctions que cette activité de loisirs « outdoor ».

Le présent projet couvre la planification, la conception, le financement, la réalisation, la gestion et l'exploitation des ouvrages et fonctions prédécrits. Le pouvoir adjudicateur ne participera pas au financement des travaux ; en ce qui concerne le centre commercial et les fonctions connexes, la contrepartie de la réalisation des travaux consistera dans le droit d'exploiter l'ouvrage pendant toute la durée du droit d'emphytéose concédé à l'opérateur choisi, moyennant paiement d'un canon dont les modalités de calcul et de versement sont à déterminer en cours de dialogue. A l'issue du bail, l'intégralité des ouvrages redeviendra propriété du pouvoir adjudicateur. Le bail emphytéotique sera conclu pour une durée pouvant aller jusqu'à 99 ans. En ce qui concerne les logements, le pouvoir adjudicateur envisage la cession de l'assiette y afférente, en tout ou en partie, soit en pleine propriété, soit sous la forme d'un droit réel de longue durée.

Le marché vise également la conception, la construction, le financement et l'exploitation des espaces de parking couverts desservant ces différentes fonctions, dans un esprit d'optimisation du nombre total de places de parkings par une utilisation partagée entre différentes fonctions (maximum 3.700 places). Les modalités d'exploitation et de tarification de ces espaces de parking seront, en tout ou en partie, établies en concertation avec le pouvoir adjudicateur, selon les propositions formulées dans le cadre du dialogue compétitif. L'objectif du pouvoir adjudicateur est de garantir la disponibilité d'emplacements de parking, à un prix plafonné, au profit de certains utilisateurs afin de contribuer aux synergies entre les différentes composantes du projet d'une part et, le cas échéant, entre ces composantes et d'autres fonctions (existantes ou futures) situées dans les environs immédiats du projet d'autre part.

Le pouvoir adjudicateur souhaite également recevoir les propositions des participants au dialogue concernant le statut et l'aménagement des espaces publics et semi-privés, ainsi que des espaces verts compris dans le périmètre du projet. Ces propositions devront notamment tenir compte des impératifs de répartition des espaces verts définis par le PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) et des contraintes de sécurité et d'évacuation fixées par les services de police et d'incendie, ainsi que par la FIFA, particulièrement en ce qui concerne l'accès au stade Roi Baudouin.

Le pouvoir adjudicateur dispose de la maîtrise foncière sur les terrains concernés par le présent marché.

En matière de prescriptions urbanistiques, a été publié au Moniteur belge du 3 mars 2011 un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 janvier 2011 ouvrant la procédure de modification partielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS). Cet arrêté prévoit notamment la révision du PRAS pour permettre l'implantation sur le plateau du Heysel d'un centre commercial, d'un équipement hôtelier, de bureaux accessoires et de logements. Le projet de modification partielle du PRAS et son rapport sur les incidences environnementales (RIE) ont été adoptés par le Gouvernement le 29 mars 2012 et ont été soumis à enquête publique du 15 mai 2012 au 13 juillet 2012 (<http://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-d-affectation-du-sol/le-plan-regional-d-affectation-du-sol-pras/le-pras-demographique-1>). Le plan définitif devrait être approuvé fin 2012.

Outre les éléments déjà visés ci-dessus, le pouvoir adjudicateur souhaite également recevoir, dans le cadre du dialogue compétitif, les propositions des participants portant notamment sur les aspects suivants, qui seront précisés dans le document descriptif :

- l'affinement du programme à réaliser ;
- la formule financière (calcul du canon et/ou autres flux) et juridique de collaboration entre les parties, afin de garantir la réalisation des ouvrages souhaités par le pouvoir adjudicateur et une forme de concertation entre parties à cet égard ;
- des propositions créatives en vue d'honorer les ambitions du projet de réaménagement du plateau du Heysel, notamment en termes d'attractivité touristique et de développement durable, pour cette partie du programme ;
- le phasage de la destruction des aménagements existants et du réaménagement du site, en vue d'assurer la continuité des fonctions présentes sur le site ;
- des propositions créatives permettant le développement de synergies avec les installations, fonctions et activités (existantes ou futures) comprises dans le projet et/ou dans ses environs immédiats.

<b>II.1.6 Classification CPV (Vocabulaire commun pour les marchés publics)</b> (voir <a href="http://simap.eu.int">http://simap.eu.int</a> )		
	<b>Descripteur principal</b>	<b>Descripteur supplémentaire (le cas échéant)</b>
<b>Objet principal</b>	45210000	45211360
<b>Objet(s) supplémentaire(s)</b>	<input type="checkbox"/> 45200000 <input type="checkbox"/> 45100000 <input type="checkbox"/> 45211100 <input type="checkbox"/> 71000000 <input type="checkbox"/> 71240000 <input type="checkbox"/> 71400000 <input type="checkbox"/> 71520000	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> -
<b>II.1.7 Marché couvert par l'accord sur les marchés publics (AMP)</b>		<input checked="" type="checkbox"/> <b>oui</b> <input type="checkbox"/> <b>non</b>
<b>II.1.8 Division en lots</b> (pour fournir des précisions concernant les lots, utiliser l'annexe B autant de fois qu'il y a de lots)		<input type="checkbox"/> <b>oui</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>non</b>
<b>Dans l'affirmative, il convient de soumettre des offres pour</b> (ne cocher qu'une seule case) :		
un seul lot	<input type="checkbox"/>	un ou plusieurs lots
	<input type="checkbox"/>	tous les lots
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>II.1.9 Des variantes seront prises en considération</b>		<input checked="" type="checkbox"/> <b>oui</b> <input type="checkbox"/> <b>non</b>

**II.2 QUANTITÉ OU ÉTENDUE DU MARCHÉ**

<b>II.2.1 Quantité ou étendue globale</b> (y compris, le cas échéant, tous les lots et toutes les options)	
Au cours du dialogue compétitif, le pouvoir adjudicateur pourra demander différentes solutions concernant l'ampleur des différentes parties du développement envisagé et la superficie utilisée pour la réalisation du projet à l'intérieur du périmètre prédécrit..... Le cas échéant, valeur estimée hors TVA (en chiffres uniquement) : ..... Monnaie : ..... ou fourchette : entre ..... et ..... Monnaie : .....	
<b>II.2.2 Options</b> (le cas échéant) <input type="checkbox"/> <b>oui</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>non</b>	
<b>Dans l'affirmative, description de ces options</b> : .....	
<i>S'il est connu, calendrier prévisionnel de l'exercice de ces options</i> :	
en mois : <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ou en jours : <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> (à compter de la date d'attribution du contrat)	
Nombre de reconductions éventuelles (le cas échéant) : <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ou fourchette : entre <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> et	
<i>S'il est connu, dans le cas de marchés de fournitures ou de services à caractère renouvelable, calendrier prévisionnel des marchés ultérieurs</i> : en mois : <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ou en jours : <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> (à compter de la date d'attribution du contrat)	

**II.3 DURÉE DU MARCHÉ OU DÉLAI D'EXÉCUTION**

Durée en mois	.....	ou en jours :	□ □ □ □	(à compter de la date d'attribution du contrat)
ou à compter du	□ □ / □ □ / □ □ □ □			(jj/mm/aaaa)
jusqu'au	□ □ / □ □ / □ □ □ □			(jj/mm/aaaa)

**SECTION III : RENSEIGNEMENTS D'ORDRE JURIDIQUE, ÉCONOMIQUE, FINANCIER ET TECHNIQUE**

**III.1 CONDITIONS RELATIVES AU CONTRAT**

<b>III.1.1 Cautionnement et garanties exigés</b> <i>(le cas échéant)</i>
Voir les documents du marché.....
<b>III.1.2 Modalités essentielles de financement et de paiement et/ou références aux textes qui les réglementent</b>
Le marché constitue un marché intégré portant à la fois sur la planification, la conception, le financement, la réalisation, la gestion et l'exploitation des ouvrages et fonctions prédécrits. Les modalités financières précises du marché seront déterminées en cours de dialogue.
<b>III.1.3 Forme juridique que devra revêtir le groupement d'opérateurs économiques attributaire du marché</b> <i>(le cas échéant)</i>
Les demandes de participation peuvent être introduites soit par un seul opérateur économique soit par un groupement d'opérateurs économiques (ci-après dénommé: "consortium"), prenant la forme d'une société commerciale temporaire ou d'une autre association. L'opérateur ou le consortium qui introduit une candidature est dénommé ci-après "candidat". Si une demande de participation émane d'un consortium: Toutes les obligations d'un candidat sont, sauf mention contraire dans le présent avis, applicables à tous les membres du consortium. Le consortium désignera un point de contact avec le pouvoir adjudicateur, qui agira en qualité d'interlocuteur premier et de pilote de l'équipe durant le dialogue. Ce point de contact peut être modifié en cours de procédure, moyennant notification préalable au pouvoir adjudicateur, et présentera des disponibilités suffisantes et des facilités d'accès (impliquant notamment une élection de domicile en Belgique) pour le pouvoir adjudicateur. Chaque membre qui souscrit à la candidature sera indéfiniment et solidairement responsable vis-à-vis du pouvoir adjudicateur.
<b>III.1.4 L'exécution du marché est soumise à d'autres conditions particulières</b> <i>(le cas échéant)</i> <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non</span>
Dans l'affirmative, description de ces conditions ..... ..... ..... .....

**III.2 CONDITIONS DE PARTICIPATION**

<b>III.2.1 Situation propre des opérateurs économiques, y compris exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession**</b>
Renseignements et formalités nécessaires pour évaluer si ces exigences sont remplies :
Les candidats devront remettre une lettre de candidature unique datée et signée par une personne habilitée à représenter le candidat (à savoir l'opérateur économique unique ou le consortium). En cas de consortium, sa composition et son organisation devront être expliquées dans la lettre de candidature.
A. Renseignements relatifs au candidat :
Pour chaque candidat et, en cas de consortium, pour chacun de ses membres, les renseignements suivants devront être fournis :
<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Dénomination ;</li> <li>b) Statut juridique ;</li> <li>c) Adresse, numéros de téléphone et de télécopieur et adresse électronique ;</li> <li>d) Noms et fonctions des membres des organes de direction ou de la personne autorisée à représenter la société ;</li> <li>e) Numéro, pays et date d'inscription au registre du commerce et/ou de la profession pertinent ; une attestation récente délivrée par un organe dûment autorisé ou une copie certifiée conforme de cette inscription devra être jointe ;</li> <li>f) Numéro de TVA, le cas échéant ;</li> <li>g) Extrait de casier judiciaire de la personne qui représente la société (casier judiciaire vierge)</li> </ul>

- h) La preuve de l'engagement de chaque membre du consortium, pris par l'organe ou la personne habilitée à le représenter, à participer à la présente procédure et donnant mandat au signataire de la candidature introduite pour ce consortium.

**B. Exclusion des candidats**

Les candidats qui se trouveraient dans un des cas d'exclusion visés à l'article 61 de l'arrêté royal du 15 juillet 2011 peuvent être exclus de la participation au présent marché.

Les candidats doivent joindre à leur demande de participation les documents administratifs attestant qu'ils ne se trouvent pas dans une situation pouvant donner lieu à l'exclusion à la participation à des marchés publics et qu'ils se sont conformés aux prescriptions des articles 62 et 63 de l'arrêté royal du 15 juillet 2011. Si le candidat se trouve dans une situation d'exclusion, il fournira des informations complètes à ce sujet.

*Articles 61 à 63 de l'arrêté royal du 15 juillet 2011*

« Art. 61. § 1er. Conformément à l'article 20 de la loi, est exclu de l'accès au marché, à quelque stade que ce soit de la procédure, le candidat ou le soumissionnaire qui a fait l'objet d'une condamnation prononcée par une décision judiciaire ayant force de chose jugée dont le pouvoir adjudicateur a connaissance pour :

1° participation à une organisation criminelle telle que définie à l'article 324bis du Code pénal;

2° corruption, telle que définie à l'article 246 du Code pénal;

3° fraude au sens de l'article 1er de la convention relative à la protection des intérêts financiers des communautés européennes, approuvée par la loi du 17 février 2002;

4° blanchiment de capitaux tel que défini à l'article 3 de la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme.

En vue de l'application du présent paragraphe, le pouvoir adjudicateur demande aux candidats ou soumissionnaires de fournir les renseignements ou documents nécessaires. Lorsqu'il a des doutes sur la situation personnelle de ces candidats ou soumissionnaires, il peut s'adresser aux autorités compétentes belges ou étrangères pour obtenir les informations qu'il estime nécessaires à ce propos.

(...)

§ 2. Conformément à l'article 20 de la loi, peut être exclu de l'accès au marché, à quelque stade que ce soit de la procédure le candidat ou le soumissionnaire :

1° qui est en état de faillite, de liquidation, de cessation d'activités, de réorganisation judiciaire ou dans toute situation analogue résultant d'une procédure de même nature existant dans d'autres réglementations nationales;

2° qui a fait l'aveu de sa faillite ou fait l'objet d'une procédure de liquidation, de réorganisation judiciaire ou de toute autre procédure de même nature existant dans d'autres réglementations nationales;

3° qui a fait l'objet d'une condamnation prononcée par une décision judiciaire ayant force de chose jugée pour tout délit affectant sa moralité professionnelle;

4° qui, en matière professionnelle, a commis une faute grave;

5° qui n'est pas en règle avec ses obligations relatives au paiement de ses cotisations de sécurité sociale conformément aux dispositions de l'article 62;

6° qui n'est pas en règle avec ses obligations relatives au paiement de ses impôts et taxes selon la législation belge ou celle du pays dans lequel il est établi, conformément aux dispositions de l'article 63;

7° qui s'est rendu gravement coupable de fausses déclarations en fournissant des renseignements exigibles en application du présent chapitre ou qui n'a pas fourni ces renseignements.

§ 3. La preuve que le candidat ou le soumissionnaire ne se trouve pas dans un des cas cités au §§ 1er et 2, peut être apportée par :

1° pour le § 1er et le § 2, 1°, 2° ou 3° : **un extrait du casier judiciaire ou un document équivalent délivré par une autorité judiciaire ou administrative** du pays d'origine ou de provenance et dont il résulte que ces exigences sont satisfaites;

2° pour le § 2, 5° et 6° : **une attestation délivrée par l'autorité compétente** du pays concerné;

3° pour le § 2, 4° et 7° : tout moyen dont le pouvoir adjudicateur pourra justifier.

Lorsqu'un document ou attestation visé aux 1° et 2° de l'alinéa premier n'est pas délivré dans le pays concerné ou ne mentionne pas tous les cas visés au § 1er et au § 2, 1°, 2° ou 3°, il peut être remplacé par une déclaration sous serment ou, dans les pays où un tel serment n'existe pas, par une déclaration solennelle faite par l'intéressé devant une autorité judiciaire ou administrative, un notaire ou un organisme professionnel qualifié du pays d'origine ou de provenance.

Art. 62. § 1er. Le candidat ou le soumissionnaire employant du personnel assujetti à la loi du 27 juin 1969 révisant l'arrêté-loi du 28 décembre 1944 concernant la sécurité sociale des travailleurs joint à sa demande de participation ou à son offre, selon le cas, **une attestation de l'Office national de Sécurité sociale** dont il résulte qu'il est en règle en matière de paiement de ses cotisations de sécurité sociale.

**L'attestation porte sur l'avant-dernier trimestre civil écoulé avant la date limite de réception des demandes de participation** ou des offres, selon le cas.

Est en règle par rapport aux obligations susmentionnées, le candidat ou le soumissionnaire qui :

1° a transmis à l'Office national de Sécurité sociale toutes les déclarations requises jusque et y compris celles relatives au trimestre civil visé à l'alinéa précédent, et

2° n'a pas pour ces déclarations une dette en cotisations supérieure à 3.000 euros, ou a obtenu pour cette dette des délais de paiement qu'il respecte strictement.

Toutefois, même si la dette en cotisations est supérieure à 3.000 euros, le candidat ou le soumissionnaire sera considéré comme étant en

règle s'il est établi, avant la décision de sélectionner les candidats ou d'attribuer le marché, selon le cas, qu'il possède, à la fin du trimestre civil visé à l'alinéa 2, à l'égard d'un pouvoir adjudicateur au sens de l'article 2, 1°, de la loi ou d'une entreprise publique au sens de l'article 2, 2°, de la loi, une ou des créances certaines, exigibles et libres de tout engagement à l'égard de tiers pour un montant au moins égal, à 3.000 euros près, à celui pour lequel il est en retard de paiement de cotisations.

§ 2. Le candidat ou le soumissionnaire employant du personnel relevant d'un autre Etat membre de l'Union européenne et qui n'est pas visé au § 1er, joint à sa demande de participation ou à son offre, selon le cas, **une attestation délivrée par l'autorité compétente certifiant que, suivant compte arrêté au plus tard à la date limite de réception des demandes de participation** ou des offres, selon le cas, il est en règle à cette date avec ses obligations relatives au paiement des cotisations de sécurité sociale selon les dispositions légales du pays où il est établi.

§ 3. **Lorsque le candidat ou le soumissionnaire emploie du personnel visé tant par le § 1er que par le § 2**, les dispositions des deux paragraphes sont applicables.

(...)

§ 5. Le pouvoir adjudicateur peut s'enquérir de la situation du candidat ou du soumissionnaire assujéti à la **sécurité sociale des travailleurs indépendants** afin de vérifier s'il est en règle avec ses obligations en matière de paiement de ses cotisations de sécurité sociale.

§ 6. La production des attestations prévues aux paragraphes précédents lors du dépôt de l'offre n'est pas requise si elles avaient déjà été jointes à la demande de participation, pour autant qu'elles concernent la même période.

Art. 63. Le candidat ou le soumissionnaire joint à sa demande de participation ou à son offre, selon le cas, **une attestation dont il résulte qu'il est en règle par rapport à ses obligations fiscales professionnelles selon les dispositions légales du pays où il est établi. L'attestation porte sur la dernière période fiscale écoulée avant la date limite de réception des demandes de participation** ou des offres, selon le cas.

Est en règle par rapport aux obligations susmentionnées applicables en Belgique, le candidat ou le soumissionnaire qui n'a pas pour l'ensemble de ses obligations fiscales professionnelles une dette supérieure à 3.000 euros, à moins qu'il n'ait obtenu pour cette dette des délais de paiement qu'il respecte strictement.

Toutefois, même si la dette fiscale professionnelle est supérieure à 3.000 euros, le candidat ou le soumissionnaire sera considéré comme étant en règle s'il est établi, avant la décision de sélection ou d'attribution du marché, selon le cas, qu'il possède, à la fin de la période fiscale visée à l'alinéa 1er, à l'égard d'un pouvoir adjudicateur au sens de l'article 2, 1°, de la loi ou d'une entreprise publique au sens de l'article 2, 2°, de la loi, une ou des créances certaines, exigibles et libres de tout engagement à l'égard de tiers pour un montant au moins égal, à 3.000 euros près, à celui pour lequel il est en retard de paiement de ses dettes fiscales professionnelles ».

Lorsque la demande de participation émane d'un consortium, ce qui précède est valable pour chaque membre du consortium.

En outre, un candidat peut, en vue de justifier de ses capacités économique et financière ou technique, se référer à la capacité d'autres entités, quelle que soit la nature juridique de ses liens avec ces entités, dans la mesure où il produit l'engagement juridique inconditionnel de ces autres entités de mettre à sa disposition les moyens nécessaires à l'exécution du marché. Les causes d'exclusion s'appliquent également à ces entités et le candidat doit également fournir la preuve que ces entités ne se trouvent pas dans une des situations d'exclusion précitées.

Les candidats déclarent, par leur participation à la procédure et le dépôt d'une demande de participation, accepter la compétence du pouvoir adjudicateur ou d'un tiers désigné par lui pour contrôler l'exactitude des données et informations fournies.

S'il s'avère au cours de la procédure d'attribution qu'un candidat, un membre d'un consortium ou une telle entité, vient à se trouver dans une situation pouvant donner lieu à l'exclusion, cette exclusion pourra toujours être décidée.

### III.2.2 Capacité économique et financière\*\*

Renseignements et formalités pour évaluer si ces exigences sont remplies :

Le candidat doit démontrer qu'il possède une capacité financière et économique suffisante pour l'exécution du marché et pour contracter les engagements demandés sans entraîner de risque pour le pouvoir adjudicateur. Pour ce faire:

1. Le candidat fournira une copie de ses **derniers comptes consolidés, arrêtés à une date ne pouvant être antérieure de plus de 12 mois à la date de publication du présent avis de marché, et certifiés** par un auditeur membre d'un des principaux réseaux internationaux .
2. Le candidat fournira une **déclaration certifiée** (par un auditeur membre d'un des principaux réseaux

Niveau(x) spécifique(s) minimal(aux) (*le cas échéant*) :

**Il doit ressortir des documents fournis par le candidat qu'il dispose :**

1. **de capitaux propres pour un montant de minimum un milliard (1.000.000.000) d'Euros suivant les normes IFRS, telles que précisées en colonne de gauche ;**
2. **d'un portefeuille immobilier de placement et propre d'une valeur globale de marché de minimum deux milliards (2.000.000.000) d'Euros suivant les normes IFRS, telles que précisées en colonne de gauche.**

internationaux) concernant les comptes évoqués ci-dessus, reprenant:

1. **Les différents postes des capitaux propres;**
2. **le ratio d'endettement.**

3. Le candidat fournira une **déclaration certifiée** (par un auditeur membre d'un des principaux réseaux internationaux) concernant la **valeur de marché de son portefeuille immobilier à la date des comptes consolidés évoqués ci-dessus**. Cette valeur doit être établie, sur base du relevé du portefeuille immobilier, en respectant les principes suivants:

- Pour le portefeuille d'immeubles de placement: la valeur de marché globale du portefeuille sur base de l'IAS 40 « Immeuble de placement ». La valeur de marché s'entend du point de vue du vendeur, sous déduction des frais de transaction estimés (la méthode retenue pour l'estimation de ces frais de transaction devant être explicitée de manière exhaustive). Cette juste valeur sera établie par un ou plusieurs expert(s) immobilier(s) indépendant(s) sur base des méthodes fixées dans les "International Valuation Standards" de l'International Valuation Standard Committee, les "RICS Appraisal and Valuation Standards" du Royal Institute of Chartered Surveyors" ou les "Uniform Standards of Professional Appraisal Practice" (USA).
- Pour le portefeuille d'immeubles propres: la juste valeur conformément à l'IAS 16.

4. Le candidat fournira une **déclaration certifiée** (par un auditeur membre d'un des principaux réseaux internationaux) **reprenant les évolutions intervenues entre la clôture des comptes présentés et une date mentionnée expressément ne remontant pas à plus de 3 mois par rapport la date de publication du présent avis de marché**, et qui seraient susceptibles de détériorer les chiffres dont question ci-dessus. Il conviendra de fournir à cet égard l'état des fonds propres consolidés, de la valeur du portefeuille immobilier et du ratio d'endettement à la date mentionnée telle que définie ci-avant dans le présent point 4, en tenant compte de l'impact de ces évolutions.

Les comptes et déclarations visés ci-dessus doivent être établis conformément aux normes IFRS, telles que définies par l'article 2 du Règlement (CE) n° 1606/2002 du Parlement européen et du Conseil du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales.

En cas de consortium présentant une candidature commune, les membres du consortium doivent atteindre, ensemble, 100 % du niveau minimal des deux critères économiques et financiers visés ci-dessus, pourvu qu'un des membres du consortium atteigne seul minimum 80 % de ces seuils. Le consortium produit, dans ce cas, les déclarations certifiées visées ci-dessus, concernant:

la situation consolidée du consortium dans son ensemble (qui doit démontrer que 100% des seuils minimums requis sont atteints par le consortium);

- la situation consolidée du membre du consortium qui atteint seul 80% des seuils minimums requis.



**III.2.3 Capacité technique\*\***

Renseignements et formalités pour évaluer si ces exigences sont remplies :

Le candidat doit démontrer qu'il dispose d'une capacité technique adéquate pour exécuter la mission.

A cette fin, le candidat doit présenter trois références de **réalisation** (impliquant la conception, la construction, ainsi que la commercialisation et/ou l'exploitation) de projets de développement d'un ensemble de commerces de détail, mis en exploitation entre le 1<sup>er</sup> janvier 2003 et le 31 décembre 2009.

La description des références doit être conforme aux modalités précisées au point VI.3 et faire application des unités « GLA » et « GFA » pour la définition des surfaces concernées.

L'unité « GLA » (« Gross Lettable Area ») doit s'entendre comme la surface construite susceptible d'être mise en location. Il s'agit de la surface *plancher* totale dédiée à l'occupation et à l'usage exclusif du locataire, en ce compris tous sous-sols, mezzanines et étages dont le locataire a la disposition privative. Il s'agit de la surface en considération de laquelle le loyer est calculé soit, en cas de commerce, de la surface commerciale utile, à l'exclusion des espaces dont les commerçants bénéficient collectivement tels que les parkings, les allées ou encore les locaux qui accueillent les services techniques ou administratifs impliqués dans le fonctionnement des bâtiments. L'unité « GLA » se distingue de l'unité « GFA », ("Gross Floor Area"), qui s'entend de la surface brute totale des planchers à l'intérieur de l'enveloppe d'un immeuble, en ce compris les murs extérieurs, le toit exclu.

En cas de prestations réalisées dans le cadre d'un consortium, la description précisera en outre le rôle effectivement joué par chaque membre dans le projet.

**Remarque : l'attention des candidats est attirée sur le fait que les références choisies doivent enfin permettre au pouvoir adjudicateur d'apprécier les aspects suivants :**

- Capacité du candidat à concevoir et de réaliser des projets présentant une intégration étroite et harmonieuse entre un centre commercial et des fonctions de logements, de loisirs, de parkings et d'autres fonctions voisines présentes à proximité du projet ;
- Capacité du candidat à concevoir et réaliser des projets présentant une bonne intégration urbanistique et environnementale ;
- Capacité du candidat à développer des projets mixtes à caractère commercial de grande taille ;
- Capacité du candidat à concevoir et réaliser des projets commerciaux attractifs pour les enseignes et les chaland.

Niveau(x) spécifique(s) minimal(aux) (*le cas échéant*) :

**Les trois références présentées doivent comprendre :**

- un exemple de développement d'un ensemble de commerces de détail d'au moins 50.000 m<sup>2</sup> GLA (en ce compris, le cas échéant, les surfaces horeca et de loisirs ; les surfaces occupées par d'autres fonctions étant non comprises) ;
- deux exemples de développement d'un ensemble de commerces de détail d'au moins 25.000 m<sup>2</sup> GLA (en ce compris, le cas échéant, les surfaces horeca et de loisirs ; les surfaces occupées par d'autres fonctions étant non comprises).

**Au moins une des trois références minimales présentées doit être située dans l'un des 27 pays membres de l'Union européenne.**

**Chacune des références présentées doit comporter au moins l'une des caractéristiques suivantes et chaque caractéristique doit être présente dans au moins l'une des références présentées :**

- Complexe de commerces de détail comportant au moins 5.000 m<sup>2</sup> d'équipements de loisirs (les équipements de cinéma ne pouvant être comptabilisés pour les besoins de l'évaluation du critère de sélection) ;
- Combinaison d'un ensemble de commerces de détail et de bâtiments résidentiels (au moins cent unités de logement sur ou autour d'un centre commercial, dans le cadre d'un seul et même projet de développement) ;
- Complexe de commerces de détail avec équipements de parking intégrés : au moins 50 % de tous les emplacements de parking inclus dans le projet de développement doivent être intégrés en sous-sol, au rez-de-chaussée ou à l'entresol ou encore au-dessus du bâtiment ; des parkings non intégrés dans la construction globale du centre commercial n'entrent pas en considération.

**III.2.4 Marchés réservés (*le cas échéant*)**

oui  non

Le marché est réservé à des ateliers protégés

Le marché sera exécuté uniquement dans le cadre de programmes d'emplois protégés

**SECTION IV : PROCEDURE**

**IV.1 TYPE DE PROCÉDURE**

<b>IV.1.1 Type de procédure**</b>	
Ouverte	<input type="checkbox"/>
Restreinte	<input type="checkbox"/>
Restreinte accélérée	<input type="checkbox"/> Justification du choix de la procédure accélérée .....
Négociée	<input type="checkbox"/> Des candidats ont déjà été sélectionnés <input type="checkbox"/> <b>oui</b> <input type="checkbox"/> <b>non</b>  <b>Dans l'affirmative, indiquer les nom et adresse des opérateurs déjà sélectionnés dans la section VI.3 Renseignements complémentaires</b>
Négociée accélérée	<input type="checkbox"/> Justification du choix de la procédure accélérée .....
Dialogue compétitif	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>IV.1.2 Limites concernant le nombre d'opérateurs invités à soumissionner ou à participer</b> <i>(procédures restreinte et négociée) (dialogue compétitif*)</i>	
Nombre d'opérateurs envisagé	
ou nombre minimal envisagé <input type="text" value="3"/> et, le cas échéant, nombre maximal <input type="text" value="5"/>	
Critères objectifs de limitation du nombre de candidats :	
Le nombre minimal et maximal envisagé fait référence au nombre d'équipes candidates.	
Le nombre de candidats est limité en considération de la complexité qu'impliquerait une procédure comportant un nombre de candidats plus élevé, qui aurait un impact sur la durée du dialogue et entraînerait des coûts supplémentaires significatifs. Le nombre retenu semble permettre un niveau de concurrence suffisant au regard du marché et du nombre d'acteurs susceptibles d'y prendre part.	
Si plus de 5 candidats remplissent les conditions minimales de sélection fixées ci-dessus, le pouvoir adjudicateur désignera les 5 candidats sélectionnés sur la base d'un classement et d'une appréciation des meilleures candidatures, au regard de la capacité économique et financière et des trois références de capacité technique présentées :	
L'appréciation des <b>références</b> les plus pertinentes sera effectuée au regard des critères suivants :	
<b>1. Capacité démontrée du candidat à concevoir et réaliser des projets présentant une intégration étroite et harmonieuse entre un centre commercial et des fonctions de logements, de loisirs, de parkings et autres fonctions voisines présentes à proximité du projet.</b>	
a) Qualité de la combinaison de la fonction commerciale des projets présentés avec des logements	
b) Qualité de la combinaison de la fonction commerciale des projets présentés avec des équipements de loisirs (à l'exclusion d'un cinéma) et des synergies démontrées entre les fonctions commerciales et de loisirs	
c) Qualité de la combinaison de la fonction commerciale des projets présentés avec des parkings <u>intégrés au sein</u> des bâtiments	
d) Qualité de l'intégration et des synergies développées avec une importante attraction touristique majeure extérieure, un immeuble ou un symbole présentant un potentiel d'attraction touristique internationale dans les environs proches des projets présentés	
e) Qualité de l'intégration et des synergies développées avec un palais des expositions et/ou un centre de convention dans les environs proches des projets présentés	

**2. Capacité démontrée du candidat à concevoir et réaliser des projets présentant une bonne intégration urbanistique et environnementale**

- a) Souci d'intégration de la démarche de développement durable dans la conception, la réalisation et l'exploitation des projets de référence présentés
- b) Capacité d'intégration urbanistique et architecturale des immeubles des projets présentés: qualité des espaces publics au sein du projet et intégration aux espaces publics environnants, qualité des façades extérieures, qualité des toitures, localisation et intégration des zones de livraisons, qualité des interfaces 'intérieur/extérieur' du centre commercial (ex: facilité de passer de l'intérieur à l'extérieur, impression d'ouverture du centre commercial vers les espaces et fonctions situées aux abords), possibilités de maintenir une animation urbaine en dehors des heures d'ouverture du centre commercial...
- c) Capacité de développer des connexions et synergies des projets présentés avec les infrastructures de transport (transports publics, infrastructures routières et cheminements piétons et cyclistes)
- d) Capacité de prise en considération des contraintes induites par la coexistence, dans l'immédiate proximité des projets présentés, d'un stade de grande taille ou d'un équipement de loisirs d'importance équivalente et qualité des solutions dégagées en vue de gérer ces contraintes (notamment les exigences de sécurité et de gestion des besoins en parkings)

**3. Capacité démontrée du candidat à développer des projets mixtes à caractère commercial de grande taille**

- a) Surface commerciale totale en m<sup>2</sup> GLA commerciaux (c'est-à-dire hors Horeca et cinéma) des projets présentés
- b) Surface totale en logements des projets présentés (m<sup>2</sup> GFA)
- c) Surface totale en équipements de loisirs à vocation touristique des projets présentés (m<sup>2</sup> GFA)
- d) Surface totale en autres fonctions que les commerces, les logements et les loisirs à vocation touristique (m<sup>2</sup> GFA)

Pour l'évaluation de ces critères, les surfaces prises en considération seront le total, par fonction, des surfaces de chacun des trois projets présentés.

**4. Capacité démontrée du candidat à concevoir et réaliser des projets commerciaux attractifs pour les enseignes et les chalands**

- a) Taux d'occupation en 2010 et 2011 des surfaces de commerce composant les projets présentés
- b) Fréquentation en 2010 et 2011 en nombre de visiteurs annuels par m<sup>2</sup> GLA du centre commercial des projets présentés

Pour l'évaluation de ce critère, les chiffres pris en considération correspondront aux moyennes pondérées (sur base de la taille en m<sup>2</sup> GLA) des taux d'occupation et des fréquentations de chacun des trois projets présentés.

La **capacité économique et financière** des candidats sera appréciée sur la base des éléments suivants :

- Importance des capitaux propres;
- Ratio d'endettement;
- Importance du portefeuille immobilier propre et de placement.

Si le nombre de candidatures répondant aux critères de sélection est inférieur à trois, le pouvoir adjudicateur se réserve néanmoins le droit de poursuivre la procédure de passation du marché.

**IV.1.3 Réduction du nombre d'opérateurs durant la négociation (ou le dialogue \*)**

(procédure négociée, dialogue compétitif)

Recours à une procédure se déroulant en phases successives afin de réduire progressivement le nombre des solutions ou des offres à négocier

**oui**       **non**

**IV.2 CRITÈRES D'ATTRIBUTION**

**IV.2.1 Critères d'attribution** (cocher la ou les case(s) concernées)

**Prix le plus bas**

*ou*

**offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction**

des critères énoncés ci-dessous (les critères d'attribution doivent être indiqués avec leur pondération ou par ordre de priorité décroissante lorsque la pondération n'est pas possible pour des raisons démontrables)

des critères énoncés dans le cahier des charges, dans l'invitation à soumissionner ou à négocier ou encore dans le document descriptif

Critères	Pondération	Critères	Pondération
1. ....	.....	6. ....	.....
2. ....	.....	7. ....	.....
3. ....	.....	8. ....	.....
4. ....	.....	9. ....	.....
5. ....	.....	10. ....	.....

**IV.2.2 Une enchère électronique sera effectuée \***  **oui**  **non**

**Dans l'affirmative**, renseignements complémentaires sur l'enchère électronique (le cas échéant)

.....

.....

.....

**IV.3 RENSEIGNEMENTS D'ORDRE ADMINISTRATIF**

**IV.3.1 Numéro de référence attribué au dossier par le pouvoir adjudicateur** (le cas échéant)

.....

**IV.3.2 Publication(s) antérieure(s) concernant le même marché**  **oui**  **non**

**Dans l'affirmative,**

Avis de préinformation  Avis sur un profil d'acheteur

Numéro d'avis au JO : [ ] [ ] [ ] [ ] /S [ ] [ ] - [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] du [ ] [ ] / [ ] [ ] / [ ] [ ] [ ] (jj/mm/aaaa)

Autres publications antérieures (le cas échéant)

Numéro d'avis au JO : [ ] [ ] [ ] [ ] /S [ ] [ ] - [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] du [ ] [ ] / [ ] [ ] / [ ] [ ] [ ] (jj/mm/aaaa)

Numéro d'avis au JO : [ ] [ ] [ ] [ ] /S [ ] [ ] - [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] du [ ] [ ] / [ ] [ ] / [ ] [ ] [ ] (jj/mm/aaaa)

**IV.3.3 Conditions d'obtention du cahier des charges et des documents complémentaires\*\* (sauf pour un SAD \*) ou du document descriptif** (dans le cas d'un dialogue compétitif \*)

Date limite pour la réception des demandes de documents ou pour l'accès aux documents

Date : / / (jj/mm/aaaa) Heure : h

Documents payants	<input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non																																								
<b>Dans l'affirmative, prix (en chiffres uniquement).....</b> Monnaie .....																																									
Conditions et mode de paiement : La note d'ambitions peut être obtenue gratuitement (voir VI.3.).																																									
<b>IV.3.4 Date limite de réception des offres ou des demandes de participation**</b>																																									
Date : 17 / 09/ 2 0 1 2 (jj/mm/aaaa)	Heure : 14.00 h																																								
<b>IV.3.5 Date d'envoi des invitations à soumissionner ou à participer aux candidats sélectionnés (si elle est connue) (dans le cas d'une procédure restreinte ou négociée *) et d'un dialogue compétitif *)</b>																																									
Date : / / (jj/mm/aaaa)																																									
<b>IV.3.6 Langue(s) pouvant être utilisée(s) dans l'offre ou la demande de participation</b>																																									
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>ES</td><td>CS</td><td>DA</td><td>DE</td><td>ET</td><td>EL</td><td>EN</td><td>FR</td><td>IT</td><td>LV</td><td>LT</td><td>HU</td><td>MT</td><td>NL</td><td>PL</td><td>PT</td><td>SK</td><td>SL</td><td>FI</td><td>SV</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		ES	CS	DA	DE	ET	EL	EN	FR	IT	LV	LT	HU	MT	NL	PL	PT	SK	SL	FI	SV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ES	CS	DA	DE	ET	EL	EN	FR	IT	LV	LT	HU	MT	NL	PL	PT	SK	SL	FI	SV																						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																						
Autre : .....																																									

**SECTION VI : RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES**

<b>VI.1 Il s'agit d'un marché périodique (le cas échéant)</b>	<input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non
<b>Dans l'affirmative, calendrier prévisionnel de publication des prochains avis : .....</b>	
<b>VI.2 Le marché s'inscrit dans un projet/programme financé par des fonds communautaires</b>	<input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non
<b>Dans l'affirmative, référence du ou des projet(s) et/ou programme(s)</b>	
.....	
.....	
.....	

**VI. 3 Autres informations** (*le cas échéant*)

Le présent avis de marché est établi en français, en néerlandais et en anglais. En cas de contradiction, la version la plus restrictive et la plus précise prime sur les deux autres versions.

La carte des parcelles et une note d'ambitions relative au projet envisagé par le pouvoir adjudicateur sont publiées, à compter du 29 juin 2012, sur le site [www.neobrussels.com](http://www.neobrussels.com). La note d'ambitions est purement indicative et ne constitue pas un document officiel de la présente procédure. En cas de contradiction, le présent avis de marché et les documents de marché subséquents prévalent sur cette note.

Les candidats potentiels peuvent adresser leurs questions au pouvoir adjudicateur, sur le présent avis de marché, jusqu'au 16 juillet 2012. Les questions doivent être adressées par courrier ou par email au point de contact défini sous le titre I.1. Les réponses aux questions ainsi posées sont communiquées exclusivement, et au fur et à mesure, par publication des questions anonymisées, accompagnées de la réponse du pouvoir adjudicateur, sur le site [www.neobrussels.com](http://www.neobrussels.com).

**Introduction des demandes de participation**

- Modalités d'introduction des demandes de participation

La demande de participation doit être introduite en 6 exemplaires (1 original et 5 copies). En complément, cinq versions électroniques doivent être fournies, au format PDF, sur 5 CD-ROM.

Tous les documents doivent être présentés sur papier (soigneusement classés dans des fardes à anneaux et numérotés séquentiellement).

Chaque dossier doit en outre être muni d'une table des matières.

En cas de contradictions entre les versions papier et électronique des documents, notes et dessins, la version papier prévaudra sur la version électronique.

Les demandes de participation peuvent être remises contre accusé de réception (sous enveloppe fermée) ou envoyées par courrier recommandé. On mentionnera sur l'enveloppe, à côté de l'adresse et de la date de l'introduction: "NEO – première tranche – Centre commercial, logements et fonctions connexes".

Les demandes de participation transmises par Taxipost ou par un service de courrier privé n'ont pas de date postale fixe. Elles ne seront donc pas traitées comme un envoi recommandé.

Les candidats sont responsables de l'exactitude des informations communiquées, que celles-ci aient été établies directement par eux ou par un tiers. Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit de vérifier ou faire vérifier ces informations. Toute déclaration ou information communiquée par le candidat qui, après vérification, s'avère inexacte, peut entraîner le rejet de la candidature.

- Contenu des demandes de participation

Les demandes de participation doivent comporter l'ensemble des documents requis par le présent avis de marché et/ou permettant de démontrer la satisfaction des exigences énoncées par le présent avis de marché, tant en termes de causes d'exclusion que de capacité économique, financière et technique, ainsi qu'en ce qui concerne l'identification du candidat, de sa forme juridique et des pouvoirs de représentation et d'engagement de celui-ci.

La présentation des trois projets de référence devra se faire en respectant, pour chacun de ces projets, la structure et la numérotation suivante (toutes documentations générales de présentation des projets ne s'intégrant pas dans la structure décrite ci-après ne seront pas prises en considération):

*Remarque : les nombres de pages A4 ci-dessous s'entendent en recto simple (« single-sided ») et moyennant l'utilisation d'une police de caractère standard (Times, Arial, Verdana, Calibri, Courier, ...) et d'une taille de caractère de minimum 11.*

- 1. Une note de maximum 5 pages A4 reprenant une présentation générale du projet de référence et largement illustrée par des photos, des schémas et des plans. Cette note devra notamment contenir les informations suivantes:**
  - 1.1. La localisation du projet (pays, ville, adresse + plan de localisation);
  - 1.2. La présentation des entités qui sont intervenues dans la réalisation du projet et brève description de leur intervention (développeur, investisseur, architecte...);
  - 1.3. Principaux jalons du développement du projet:
    - 1.3.1. date d'acquisition du site;
    - 1.3.2. date du début des travaux;
    - 1.3.3. date de fin des travaux;
    - 1.3.4. date d'ouverture;
    - 1.3.5. phasage éventuel;

- 1.4. La description de la zone de chalandise du projet (carte et chiffres);
- 1.5. La présentation des principes qui ont prévalu dans la conception générale du projet;
- 1.6. Les principaux plans du projet;
- 1.7. Des photos illustrant le projet et ses abords;
- 1.8. La description de la manière dont les spécificités urbanistiques de l'environnement du projet ont été prises en compte;
- 1.9. Toutes autres informations que le candidat jugera utile d'intégrer dans la note pour permettre une bonne compréhension de celui-ci.

**2. Une note de maximum 3 pages A4 décrivant la manière dont le projet de référence intègre la fonction commerciale avec les autres fonctions de type logements, loisirs, parkings et autres fonctions voisines présentes à proximité du projet. Cette note devra notamment contenir les informations suivantes:**

- 2.1. La manière dont le projet a été conçu pour faire fonctionner le commerce en synergie avec des logements, dont notamment:
  - 2.1.1. Le nombre de logements (en unités de logement) intégrés au projet;
  - 2.1.2. L'importance de la fonction de logements (en m<sup>2</sup> GFA) par rapport à celle des commerces (en m<sup>2</sup> GLA);
  - 2.1.3. La description des choix qui ont été faits pour la distribution spatiale des commerces et des logements pour permettre leur coexistence harmonieuse et intégrée;
  - 2.1.4. Toutes autres informations pertinentes permettant de démontrer comment le projet commercial et la fonction de logement coexistent et se complètent;
- 2.2. La manière dont le projet a été conçu pour faire fonctionner le commerce en synergie avec des équipements de loisirs à vocation touristique (à l'exclusion d'un cinéma), dont notamment:
  - 2.2.1. La taille de la fonction de loisirs (en m<sup>2</sup> GFA) par rapport à celle des commerces (en m<sup>2</sup> GLA);
  - 2.2.2. La description du type d'activités développées dans la fonction de loisir et de son potentiel d'attraction touristique;
  - 2.2.3. Toutes autres informations pertinentes permettant de démontrer comment le projet commercial et la fonction de loisirs coexistent et se complètent;
- 2.3. La manière dont le projet a été conçu pour faire fonctionner le commerce en synergie avec des parkings intégrés au sein des bâtiments, dont notamment:
  - 2.3.1. Le nombre total de places de parkings associées au centre commercial;
  - 2.3.2. Le nombre de places de parkings 'intérieures' (sous-sol ou en structure couverte);
  - 2.3.3. Le nombre de places de parkings 'extérieures' (parkings de surface ou en toiture non couverts);
  - 2.3.4. Les modalités d'exploitation du parking permettant son utilisation en dehors des heures d'ouverture du centre commercial (accès à d'autres usagers que les seuls clients de commerces) ainsi que son usage au profit d'autres activités voisines (ex: stade, palais des expos...);
- 2.4. Le cas échéant, si une attraction touristique d'importance se situe dans les environs proches du projet, une description des synergies qui ont été développées entre le projet et cette attraction touristique;
- 2.5. Le cas échéant, si un palais des expositions et/ou un centre de convention se situe dans les environs proches du projet, une description des synergies qui ont été développées entre le projet et ces infrastructures.

**3. Une note de maximum 3 pages A4 décrivant la manière dont la conception du projet de référence a permis d'atteindre une bonne intégration urbanistique et environnementale. Cette note devra notamment contenir les informations suivantes:**

- 3.1. La description des choix qui ont été faits pour intégrer la démarche de développement durable dans la conception, la réalisation et l'exploitation du projet et des systèmes de développement durable qui ont été installés (énergie, eau, déchets, types de matériaux ou techniques de construction utilisées...) dans le projet;
- 3.2. La liste des labels ou certifications obtenus pour la qualité environnementale du projet (Ex: BREEAM, LEED, etc.)\*;
- 3.3. Une description fouillée des choix conceptuels qui ont été retenus pour garantir la qualité de l'intégration urbanistique et architecturale du projet, dont notamment:
  - 3.3.1. La qualité des espaces publics aménagés au sein du projet et l'intégration aux espaces publics environnants;
  - 3.3.2. La qualité des façades extérieures et leur intégration dans le tissu urbain environnant;
  - 3.3.3. La qualité des toitures (notamment dans leurs aspects visuels et biologiques);
  - 3.3.4. La localisation et l'intégration des zones de livraisons des commerces;
  - 3.3.5. La qualité des interfaces 'intérieur/extérieur' du centre commercial (facilité de passer de l'intérieur à l'extérieur, impression d'ouverture du centre vers l'extérieur...);
  - 3.3.6. Les mesures prises pour permettre une qualité de l'animation urbaine en dehors des heures d'ouverture du centre commercial;
  - 3.3.7. Toutes autres mesures adoptées dans le cadre du projet pour améliorer son intégration urbanistique et environnementale;
- 3.4. Une description de la manière dont la conception du projet a exploité les connexions et synergies avec les infrastructures de transport (transports publics, infrastructures routières et cheminements piétons et cyclistes);
- 3.5. Le cas échéant, si un stade de grande taille ou un équipement de loisirs d'importance équivalente se situe dans l'immédiate proximité du projet, une description de la manière avec laquelle ont été prises en considération les contraintes induites par cette coexistence, notamment en matière de sécurité et de gestion des besoins en parkings;
- 3.6. Toutes autres informations que le candidat jugera utile d'intégrer dans la note pour permettre une bonne compréhension de

l'a manière dont celui-ci assure une bonne intégration urbanistique et environnementale.

- 4. Une note de maximum 2 pages A4 présentant l'ampleur du projet de référence. Cette note devra notamment contenir les informations chiffrées suivantes (sous forme de tableau respectant l'ordre de présentation ci-dessous):**
  - 4.1. La surface totale du projet (en m<sup>2</sup> GFA totaux) avec un tableau détaillant ce total suivant les différentes fonctions intégrées dans le projet (commerces, logements, bureaux, loisirs, etc.);
  - 4.2. La surface commerciale totale (en m<sup>2</sup> GLA commerciaux, c'est-à-dire hors Horeca et cinéma) du projet;
  - 4.3. La surface totale en logements (en m<sup>2</sup> GFA) du projet;
  - 4.4. La surface totale en équipements de loisirs à vocation touristique (en m<sup>2</sup> GFA) du projet;
  - 4.5. La surface totale en autres fonctions que les commerces, les logements, les loisirs à vocation touristique (en m<sup>2</sup> GFA) du projet;
  - 4.6. Toutes autres informations que le candidat jugera utile d'intégrer dans la note pour permettre une bonne compréhension de l'ampleur de ce dernier.
  
- 5. Une note de maximum 1 page A4 reprenant les principales données commerciales du projet. Cette note devra notamment contenir les informations suivantes:**
  - 5.1. Le taux d'occupation en 2010 et 2011 des surfaces de commerce composant le projet\*;
  - 5.2. La fréquentation en 2010 et 2011 en nombre de visiteurs annuels par m<sup>2</sup> GLA du centre commercial du projet\*;
  
- 6. Les annexes suivantes illustrant les points ci-dessus marqués d'une \*:**
  - 6.1. La preuve (copie) des labels et certificats obtenus en matière de qualité environnementale;
  - 6.2. La déclaration certifiée du gestionnaire du centre commercial ou de tout tiers à qui les estimations ont été confiées concernant le taux d'occupation des surfaces commerciales;
  - 6.3. La déclaration certifiée du gestionnaire du centre commercial ou de tout tiers à qui les estimations ont été confiées concernant le nombre de visiteurs annuels par m<sup>2</sup> GLA.

**Le pouvoir adjudicateur signale que les candidats ne sont pas autorisés à se référer dans leur candidature à des renseignements et/ou documents identiques déjà introduits par le même candidat dans une autre procédure organisée par le même pouvoir adjudicateur.**

**La demande de participation devra être introduite en français, en néerlandais ou en anglais. Les documents devant être joints en annexe et qui sont délivrés par des instances officielles dans une autre langue, peuvent être introduits dans cette langue, accompagnés d'une traduction dans l'une des trois langues précitées.**

**Un même opérateur économique ne peut introduire qu'une seule fois une demande de participation, que ce soit à titre individuel, comme membre d'un consortium ou comme entité à laquelle un candidat se réfère en vue de justifier sa capacité économique et financière et/ou sa capacité technique.**

#### **Déroulement du dialogue compétitif**

Les candidats sélectionnés seront simultanément invités par écrit à participer au dialogue. Ils recevront à cet effet le document descriptif et toutes autres informations nécessaires à leur participation au dialogue.

Le dialogue vise à définir les moyens et modes opératoires techniques, juridiques et financiers du projet. Le déroulement de celui-ci et les modalités successives de sélection des solutions retenues seront également précisés dans le document descriptif. Tous les aspects du contrat pourront être discutés, à l'exception des caractéristiques essentielles du projet.

Un comité d'avis s'exprimant à titre consultatif, composé de représentants des autorités locales et régionales associées au projet et de spécialistes des domaines d'activités concernés par le présent marché, sera constitué pour assister le pouvoir adjudicateur pendant la phase de dialogue. Il sera notamment associé à l'évaluation et la comparaison des offres finales et les candidats pourront être invités à présenter leur(s) solution(s) au comité d'avis en cours de dialogue.

Les candidats devront produire une maquette, selon les indications données dans le document descriptif.

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit de solliciter, en cours de dialogue, l'accord des candidats concernant la communication des solutions qu'ils ont proposées ou de certains éléments de celles-ci aux autres candidats.

#### **VI.4 Procédures de recours**

##### **VI.4.1 Instance chargée des procédures de recours**

Nom officiel : **Conseil d'Etat – Contentieux administratif**



Adresse postale : <b>Rue de la Science, n° 33</b>		
Localité/ville : <b>BRUXELLES</b>	Code postal : <b>1040</b>	Pays : <b>BELGIQUE</b>
Courrier électronique (e-mail) : <a href="mailto:info@raadvst-consetat.be">info@raadvst-consetat.be</a>	Téléphone : <b>02/234 99 23</b>	
Adresse internet (URL) : <a href="http://www.raadvst-consetat.be/">http://www.raadvst-consetat.be/</a>	Fax :	
<b>Organe chargé des procédures de médiation (le cas échéant)</b>		
Nom officiel :		
Adresse postale :		
Localité/ville :	Code postal :	Pays :
Courrier électronique (e-mail) :	Téléphone :	
Adresse internet (URL) :	Fax :	
<b>VI. 4.2 Introduction de recours (veuillez remplir la rubrique VI.4.2 ou, au besoin, la rubrique VI.4.3)</b>		
<p>Précisions concernant le(s) délai(s) d'introduction des recours :</p> <p>En vertu des articles 65/14 de la loi du 24 décembre 1993 et 19 des lois coordonnées de 12 janvier 1973 sur le Conseil d'État un recours en annulation doit, sous peine d'irrecevabilité, être introduit dans un délai de 60 jours à compter de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les candidats qui ne sont pas sélectionnés: la notification de la décision de sélection ;</li> <li>- Pour les soumissionnaires dont l'offre a été considérée comme irrégulière : la notification de la décision d'écartement de leur offre;</li> <li>- Pour les soumissionnaires dont l'offre n'a pas été retenue : la notification de la décision d'attribution.</li> </ul> <p>En vertu de l'article 65/23 de la loi du 24 décembre 1993, un recours en suspension d'extrême urgence doit, sous peine d'irrecevabilité, être introduit dans un délai de 15 jours à compter de la publication, de la communication ou de la prise de connaissance de l'acte contesté.</p>		
<b>VI. 4.3 Service auprès duquel des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours</b>		
Nom officiel :		
Adresse postale		
Localité/ville :	Code postal :	Pays :
Courrier électronique (e-mail) :	Téléphone :	
Adresse internet (URL) :	Fax :	
<b>VI. 5 Date d'envoi du présent avis : <input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> (jj/mm/aaaa)</b>		

**ANNEXE A**

**ADRESSES SUPPLEMENTAIRES ET POINTS DE CONTACT**

**I. ADRESSES ET POINTS DE CONTACT AUPRÈS DESQUELS DES RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES PEUVENT ÊTRE OBTENUS**

Nom officiel :		
Adresse postale :		
Localité/ville :	Code postal :	Pays :
Points de contact : A l'attention de :	Téléphone :	
Courrier électronique (e-mail) :	Fax :	
Adresse internet (URL) :		

**II. ADRESSES ET POINTS DE CONTACT AUPRÈS DESQUELS LE CAHIER DES CHARGES ET LES DOCUMENTS COMPLÉMENTAIRES (Y COMPRIS LES DOCUMENTS CONCERNANT UN DIALOGUE COMPÉTITIF OU UN SYSTÈME D'ACQUISITION DYNAMIQUE \*) PEUVENT ÊTRE OBTENUS**

Nom officiel :		
Adresse postale :		
Localité/ville :	Code postal :	Pays :
Points de contact : A l'attention de :	Téléphone :	
Courrier électronique (e-mail) :	Fax :	
Adresse internet (URL) :		

**III. ADRESSES ET POINTS DE CONTACT AUXQUELS LES OFFRES/DEMANDES DE PARTICIPATION DOIVENT ÊTRE ENVOYÉES**

Nom officiel :		
Adresse postale :		
Localité/ville :	Code postal :	Pays :
Points de contact : A l'attention de :	Téléphone :	
Courrier électronique (e-mail) :	Fax :	
Adresse internet (URL) :		

**ANNEXE B**

**INFORMATION SUR LES LOTS**

LOT N° [ ] [ ] [ ] Intitulé : .....

<b>1) DESCRIPTION SUCCINCTE</b> ..... ..... .....		
<b>2) CLASSIFICATION CPV (VOCABULAIRE COMMUN POUR LES MARCHÉS PUBLICS)(voir <a href="http://simap.eu.int">http://simap.eu.int</a>)</b>		
	<b>Objet principal</b>	<b>Descripteur supplémentaire (le cas échéant)</b>
<b>Objet principal</b>	[ ] [ ] . [ ] [ ] . [ ] [ ] . [ ] [ ] -	[ ] [ ] [ ] [ ] - [ ] [ ] [ ] [ ] -
<b>Objet(s) supplémentaire (s)</b>	[ ] [ ] . [ ] [ ] . [ ] [ ] . [ ] [ ] -	[ ] [ ] [ ] [ ] - [ ] [ ] [ ] [ ] -
	[ ] [ ] . [ ] [ ] . [ ] [ ] . [ ] [ ] -	[ ] [ ] [ ] [ ] - [ ] [ ] [ ] [ ] -
	[ ] [ ] . [ ] [ ] . [ ] [ ] . [ ] [ ] -	[ ] [ ] [ ] [ ] - [ ] [ ] [ ] [ ] -
	[ ] [ ] . [ ] [ ] . [ ] [ ] . [ ] [ ] -	[ ] [ ] [ ] [ ] - [ ] [ ] [ ] [ ] -
<b>3) QUANTITÉ OU ÉTENDUE</b> ..... .....  S'il est connu, coût estimé hors TVA (en chiffre uniquement) : ..... Monnaie : ..... ou fourchette : entre ..... et ..... Monnaie : .....		
<b>4) INDICATION QUANT À UNE AUTRE DURÉE DU MARCHÉ OU À UNE AUTRE DATE DE COMMENCEMENT/D'ACHÈVEMENT (le cas échéant)</b>  Durée en mois : [ ] [ ] [ ] ou en jours : [ ] [ ] [ ] (à compter de la date limite de réception des offres) ou à compter du [ ] [ ] / [ ] [ ] [ ] / [ ] [ ] [ ] [ ] (jj/mm/aaaa) jusqu'au [ ] [ ] / [ ] [ ] [ ] / [ ] [ ] [ ] [ ] (jj/mm/aaaa)		
<b>5) INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LES LOTS</b> ..... ..... ..... .....		

------(utiliser la présente annexe autant de fois qu'il y a de lots)-----