

CAHIER SPECIAL DES CHARGES

Concession de services ayant pour objet l'occupation de la zone 2.1 du site des Dames Blanches sis à Woluwe-Saint-Pierre

Appel à porteur de projets « Ouvrir le champ ! »



Table des matières

I.1. Eléments de contexte	4
I.1.1. Contexte général du projet et distinction des zones	4
I.1.2. Contexte spécifique à la zone 2.1	6
I.2. Objet de la concession.....	7
I.3. Ambitions, objectifs et programmation souhaités.....	7
I.3.1 Contexte spécifique du site	7
I.3.2. Activités souhaitées par le Protocole d'accord	7
I.3.3. Volontés citoyennes – appel à idées “Ouvrir le champ !	8
I.4. Définition programmatique des candidatures	10
I.5. Identité de l'adjudicateur	11
I.6. Contrat de concession	11
II. Procédure de passation.....	13
II.1. Organisation générale de la procédure.....	13
II.2. Avant le dépôt des offres	13
II.2.1. Visite des lieux.....	13
II.2.2. Modalités de contact – Questions/Réponses	13
II.3. Composition et dépôt des offres.....	14
II.3.1. Collaboration entre plusieurs opérateurs	14
II.3.2. Forme et contenu des offres	14
II.3.3. Signature de l'offre.....	16
II.3.4. Dépôt des offres	16
II.4. Analyse des offres et attribution.....	17
II.4.1. Droit d'accès – sélection qualitative	17
II.4.2 Critères d'attribution.....	18
II.4.3 Présentation et Comité d'Avis.....	19
II.4.4 Analyse et négociations.....	20
II.4.5 Délai de validité	20
II.4.6 Notification de la concession – Déclaration sans suite	20
III. Dispositions contractuelles	21
III.1. Durée de la concession et responsabilité de gestion du site	21
III.2. Fonctionnaire dirigeant et Comité de suivi	21
III.3. Assurances.....	22
III.4. Investissements, transformations et entretien.....	22
III.4.1 État des lieux d'entrée.....	22

III.4.2 Transformations et améliorations.....	22
III.4.3 Entretien et réparations	23
III.4.4 Etat des lieux de sortie	23
III.5 Subside - Redevance – Imposition – Charges.....	24
III.5.1 Enveloppe financière de démarrage	24
III.5.2 Redevance	24
III.5.3 Impôts et taxes.....	25
III.5.4 Charges.....	25
III.6 Insertion socioprofessionnelle de personnes défavorisées ou handicapées.....	25
III.6.1 Principe.....	25
III.6.2. Soutien et accompagnement	26
III.7 Sous-traitance.....	26
III.8 Modifications à la concession	26
III.8.1 Clause de réexamen	26
III.8.2 Cession de la concession	27
III.8.3 Application des clauses règlementaires.....	28
III.9 Moyens d'action du Concédant.....	28
III.9.2 Défaut d'exécution et moyens de défense	28
III.9.3 Pénalités	29
III.9.4 Mesures d'office.....	29
III.10 Fin de la concession.....	29
III.10.1 Résiliation par le concessionnaire	30
III.10.2 Résiliation par le concédant en cas de manquement du concessionnaire	30
III.10.3 Résiliation par le concédant pour motif d'intérêt général.....	30
III.11 Normes et prescriptions de sécurité.....	31
III.12 Travail illégal et législations sociales	31
III.12.1 Ressortissants d'un pays tiers en séjour illégal	31
III.12.3 Lutte contre le dumping social.....	32
III.13 Renonciation et précédent.....	32
III.14 Election de domicile – Litiges	32
Retroplanning.....	33
Liste des annexes.....	33

Dispositions générales

I.1. Eléments de contexte

I.1.1. Contexte général du projet et distinction des zones

Le site des Dames Blanches, situé à Woluwe-Saint-Pierre, est un terrain d'environ 9,3 ha de la SLRB (Société du Logement de la Région de Bruxelles Capitale). Un **protocole d'accord** (annexe 1 du présent CSC) a été signé en 2021 entre la Région bruxelloise, la SLRB et la Commune de Woluwe-Saint-Pierre afin de s'accorder sur les principes de développement d'un « projet mixte » qui vise l'établissement d'un quartier exemplaire en matière d'aménagement durable des lieux.

Selon ce protocole, le site a été divisé en **plusieurs zones** (cfr figure 1 - plan des zones, ci-dessous).



Illustration 1: plan des zones

En dehors de la zone (1) destinée à la construction de logements, une zone (2.1) consacrée au développement d'un secteur affecté à la « Vie collective », d'environ 2,5 ha, a été définie, de même

qu'une zone non bâtable (2.2) en bordure de Forêt et d'une zone de préservation des jardins familiaux et des potagers existants (2.3).

Toujours selon ce protocole, une **structure de coordination** a été établie afin de piloter et suivre la mise en occupation de la zone 2.1, objet du présent appel. Cette mise en occupation est prévue pour un horizon de 15 ans, après lequel la commune dispose d'une option d'achat du terrain dans l'optique de poursuivre la mise en occupation. La structure de coordination comprend l'administration communale de Woluwe Saint Pierre, la SLRB, le Guichet occupation temporaire (représenté par citydev.brussels et perspective.brussels) et Bruxelles Environnement.

Un **master plan** réalisé en 2017, pour le compte de la SLRB, a servi de base de négociation afin de conclure le protocole d'accord approuvé en septembre 2021. Le plan intégré au protocole d'accord tend vers le respect du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) tout en entérinant le principe de la non urbanisation de la zone 2.1. Ce plan s'appuie également sur une série **d'études préliminaires** (mobilité, IQSB, infiltration et hydrogéologie, besoins du quartier...) commanditées afin de répondre le plus fidèlement aux enjeux de durabilité. Ce travail finalise le **plan urbanistique** de décembre 2022 qui constitue la base du développement du terrain dans son ensemble (fourni en annexe 2).

Une mission paysagère pour la conception et l'aménagement des espaces ouverts a été associée à la réalisation du plan urbanistique. Elle déterminera certains éléments de la zone 2.1 tels que les principaux accès au site, les principes d'aménagement paysagers et des cheminements, les interactions avec le quartier à venir et les quartiers existants, les principes de gestion des eaux pluviales et des ruissellements,...

Ces aménagements paysagers ont pour objectif principaux de proposer un fonctionnement cohérent à l'ensemble du site et de créer les liens fondamentaux et nécessaires au bon fonctionnement du nouveau quartier.

Il s'agit bien à ce stade d'un **plan urbanistique** destiné à donner les grandes lignes d'aménagements à suivre. Il est entendu que les détails fins de ce plan seront élaborés en collaboration avec les porteurs de projets sélectionnés afin d'obtenir un résultat en adéquation avec les différents besoins. Les points de flexibilité ouverts à la discussion sont détaillés ci-dessous au point I.1.2. Contexte spécifique à la zone.

Sur base du plan urbanistique, un marché de conception pour la construction de maximum 200 logements, dont 120 logements sociaux et 80 logements moyens acquisitifs (type Citydev.brussels), d'une crèche et d'une maison de quartier a été lancé par la SLRB (concerne la zone 1). Le protocole d'accord précise dans ses objectifs que le projet présentera une exemplarité en tous points en matière d'aménagement durable des lieux, avec pour objectif d'en faire un écoquartier exemplaire du XXI^e siècle, pensé et réalisé sur base du « référentiel quartier durable – besustainable¹ » établi par la Région. Afin de répondre à cet objectif, le projet bénéficie d'une guidance du Facilitateur Quartier Durable, pour l'ensemble de ce nouvel éco-quartier, conformément au protocole. La finalisation du nouveau quartier incluant les logements est prévue pour 2028.

L'activation de la zone 2.1 s'inscrit dans ce contexte, en articulation avec le développement du quartier à venir et des quartiers environnants.

¹ <https://besustainable.brussels/fr>

Historiquement cultivé par un agriculteur, le site sera progressivement libéré selon des modalités définies avec la SLRB. La « zone 2.1 » a été libérée en janvier 2023 et un engrais vert a été semé en juin 2023.

Un **processus participatif** est également activé autour de l'ensemble du projet, y compris concernant la zone 2.1., tel que prévu par le protocole d'accord. Plusieurs ateliers ainsi qu'un appel à idées « Ouvrir le champ » ont été organisés concernant la zone 2.1, dont les résultats ont permis de préciser les objectifs de la future programmation pour la zone. Par ailleurs, un panel citoyen a été constitué et sera consulté dans le cadre général du développement du futur quartier. Celui-ci a été consulté concernant le présent appel et fera partie intégrante du comité d'avis du/des porteur(s) de projets. Le rapport de ce processus est inséré en annexe 3 au présent CSC.

➤ Contexte urbanistique

D'une superficie de 2,47 ha, le terrain est localisé Avenue des Dames Blanches à Woluwe Saint Pierre (numéro de parcelle cadastrale : 187H04). Le terrain est affecté au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle². Celui-ci est entouré de quartiers de physionomie très différentes. A l'ouest et au nord se trouvent les quartiers Joli-bois (cité-jardin) et Sainte-Alix qui datent de l'entre-deux guerres et sont caractérisés par de petites maisons et des immeubles à appartements allant jusque 6 étages. A l'est se trouve un quartier beaucoup moins dense de grandes propriétés quatre façades.

Du point de vue de la mixité urbanistique et sociale, les quartiers Joli-Bois et Sainte-Alix présentent un taux plus important d'appartements (74%) et de logements sociaux que le reste de la Commune de Woluwe Saint Pierre.

I.1.2. Contexte spécifique à la zone 2.1

Parallèlement au lancement du présent appel, la SLRB désigne un auteur de projet pour la partie architecture qui viendra compléter l'équipe en charge du développement de la zone 1 et de la mise en œuvre des espaces paysagers et publics de la zone 1 et de la zone 2.1.

Dans le cadre de cette mission, l'équipe de projet désignée se chargera des études, de la coordination et de la réalisation des terrassements et cheminements nécessaires (passages entre les plateaux). Le programme proposé par le concessionnaire sera à prendre en compte pour la réalisation du chantier. Le concessionnaire désigné devra se mettre en relation avec l'équipe de projet pour assurer le bon aménagement de la zone ainsi que pour définir le choix des essences de son propre projet de concession.

A titre indicatif, voici le planning prévisionnel du marché lancé parallèlement par la SLRB au présent cahier des charges :

- novembre 2023 : début de l'esquisse architecturale après sélection de l'équipe ;
- septembre 2024 : dépôt du permis d'urbanisme pour les travaux paysagers ;
- premier semestre 2025 : travaux de terrassement sur la zone 2.1 - le phasage et la structure stricte en plateaux seront étudiés en fonction des activités du lauréat du présent appel.

² Pour plus d'informations, voir les prescriptions particulières relatives aux zones d'habitat sur le site d'urban.brussels : [B. Prescriptions particulières relatives aux zones d'habitat — fr \(irisnet.be\)](https://irisnet.be/fr/Prescriptions-particuli%C3%A8res-relatives-aux-zones-d%27habitat)

Ce planning est, évidemment, soumis aux étapes classiques de l'élaboration d'un projet et est donc à prendre avec précautions. Celui-ci devra être précisé en fonction du concessionnaire désigné et de l'activité développée. **La souplesse de l'activité du concessionnaire et l'étude de son déploiement dans le temps seront des paramètres importants afin d'assurer la bonne coordination des travaux.**

I.2. Objet de la concession

Citydev.brussels en tant que représentant du Guichet occupations temporaires et gestionnaire désigné par le SPRB selon une convention passée entre ces deux institutions, délègue la gestion et l'exploitation de la zone 2.1 du site des Dames Blanches via la concession encadrée par le présent cahier des charges.

I.3. Ambitions, objectifs et programmation souhaités

I.3.1 Contexte spécifique du site

Une série d'éléments ressources indispensables à la bonne compréhension du site, ses contraintes et ses besoins se trouve en annexe 4.

Il s'agit :

- des aspects environnementaux (Natura 2000, étude des sols, étude IBSQ) ;
- de la mobilité ;
- des relations de bon voisinage ;
- des aspects liés aux jeux et infrastructures sportives et socio-culturelles ;
- de la communication autour du projet ;
- d'une liste des divers plans régionaux.

I.3.2. Activités souhaitées par le Protocole d'accord

La mise à disposition et l'activation de cet espace public en occupation temporaire a pour objectif global de créer de nouvelles cohésions sociales au sein du quartier.

« Sans être exhaustif, la structure pourra conventionner l'exploitation du site à des tiers pour y garantir le développement des activités suivantes (liste non limitative) :

- **des projets à vocation culturelle ou de cohésion sociale,**
- **l'agriculture urbaine productive** (dont la distribution retourne à la collectivité), **pédagogique et/ou amateur**, avec l'appui du facilitateur « agriculture urbaine » de Bruxelles Environnement,
- des projets de **transformation** et de **distribution alimentaire** (marché solidaire, épicerie sociale, restaurant social),
- des **filières d'insertions socio-professionnelles,**
- ...

La Zone 2 est développée dans une logique de mixité fonctionnelle complémentaire à la Zone 1 et les quartiers environnants. »

✓ Ces activités viseront donc:

- à encourager le développement de projets contribuant à l'implantation du nouveau quartier par la **création de liens, de cohésion sociale**, tant au sein du quartier qu'avec les quartiers avoisinants, dans une logique **de mixité fonctionnelle complémentaire à la zone 1** ;
- à contribuer à des modes de vie plus durables, de manière à être cohérent et à **renforcer le projet de quartier durable à venir** ;
- à **valoriser le site dans plusieurs de ses dimensions : sociales, nourricières, agricoles, pédagogiques, récréatives et environnementales.**

L'ambition est d'en faire un **lieu convivial, ouvert sur le quartier, investi et utilisé par et pour les citoyens, de tout âge ou niveau socio-économique, encourageant l'échange, l'accueil, le partage.** Cet objectif peut être atteint à travers différents leviers et **activités, pédagogiques, culturelles, sportives, ludiques, agricoles, etc.** Une attention particulière sera portée à **inclure les publics socio-économiquement les plus fragilisés.**

Au niveau agricole, différents modèles de projets peuvent être proposés, voire coexister : projet agricole professionnel, initiatives citoyennes bénévoles,... et prendre différentes formes (maraichage, forêt comestible, pâturage, vignoble, potagers collectifs, verger, pépinière de quartier, tisanderie,...) ; le projet sera **respectueux de l'environnement**, il tendra à mettre en place des pratiques agroécologiques, respectera au minimum le cahier des charges de l'agriculture biologique et contribuera au système alimentaire local.

I.3.3. Volontés citoyennes – appel à idées “Ouvrir le champ !

Contexte

Dans le cadre du processus participatif organisé pour accompagner le développement du site des Dames Blanches, deux ateliers et un appel à idées ont été organisés avec les habitants par l'organisme de participation Citytools (rapport complet en annexe 3).

L'objectif de ces trois moments de participation était, non seulement de nourrir la réflexion sur les possibilités de programmation mais aussi et surtout d'inclure les habitants en amont du lancement du présent appel à projets destiné à désigner un gestionnaire de l'occupation de la zone 2.1.

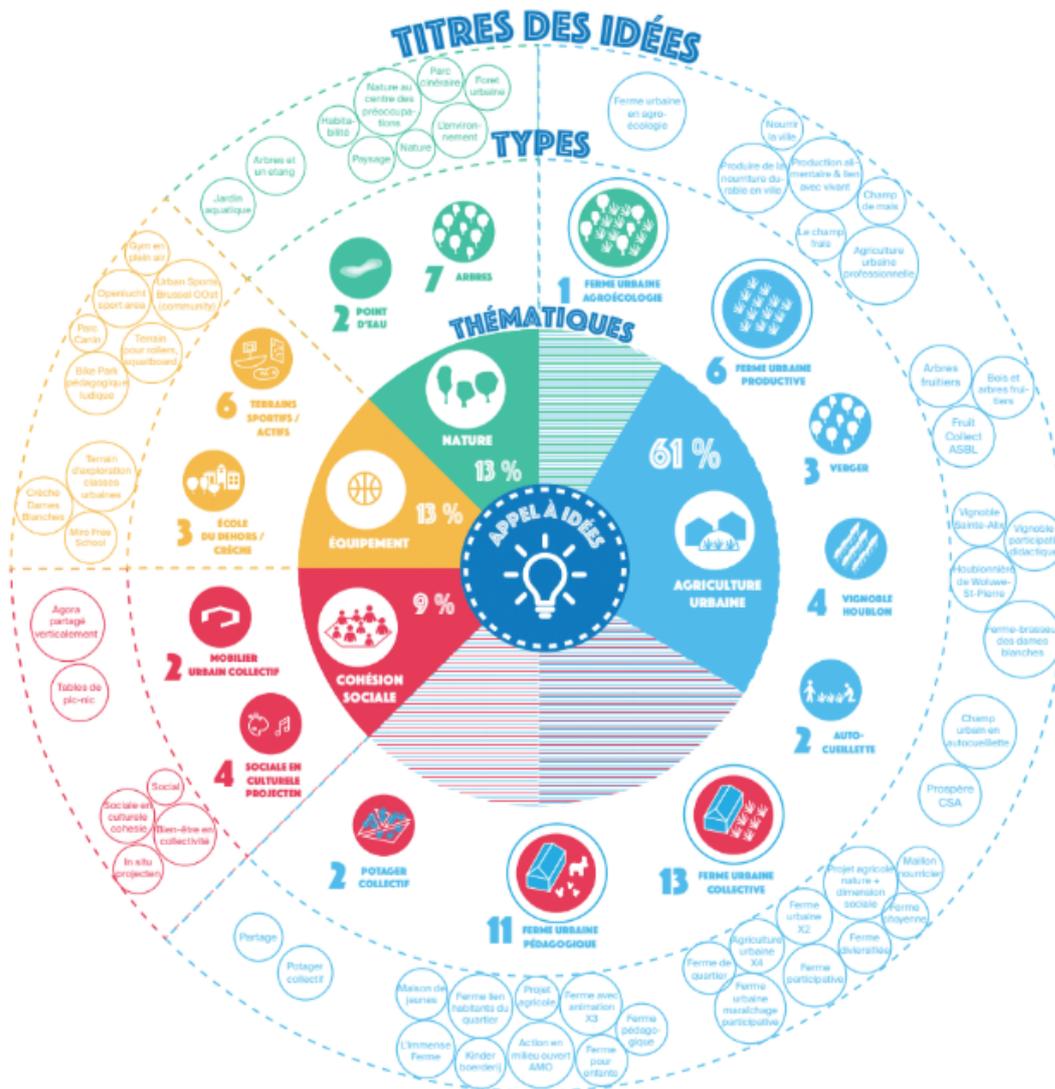


Illustration 2: graphique illustrant la synthèse des 73 idées reçues lors de l'appel à idées et leur répartition par thématiques

L'appel à idées (cf. illustration 2 ci-dessus) positionne :

- les projets d'agriculture urbaine à 61% - ferme urbaine agroécologique, productive, verger, vignoble, houblon, auto-cueillette
- la cohésion sociale à 9% – potagers collectifs, ferme urbaine pédagogique, collective, projets socio-culturels, mobilier urbain collectif
- les équipements à 13% - école de devoir et crèche, terrains sportifs et actifs
- La nature à 13% - point d'eau, arbre

Il ressort de ce processus un **fort penchant pour une ferme urbaine collective** véritablement **accessible aux habitants** couplé à des **espaces de sociabilisation et d'activités**, le tout avec un **fort**

accent sur la pédagogie. Cette possibilité pour les « non-experts » d'apprendre et de participer illustre l'importance générale que les habitants accordent à la **cohésion sociale**.

Au lieu de se limiter à quelques bénévoles très investis qui occuperaient l'espace, les habitants veulent s'assurer que le projet soit **accessible à divers milieux, âges, profils et niveaux d'accessibilité physique (ex: PMR)**.

En outre, il y a une nette préférence globale pour le **partage du site par plusieurs « types » d'aménagements ou activités complémentaires, plutôt qu'un seul opérateur/activité, dans un projet équilibré par rapport aux différents thèmes qui ressortent de l'appel à idées.**

Les thèmes plébiscités sont :

- un type de parc agricole
- un lieu de sociabilisation
- espace pédagogique.

Les habitants se sont aussi prononcés sur les modalités d'organisation et les valeurs du projet à développer:

- un projet exemplaire sur le plan écologique (valorisation de la biodiversité)

à vocation collective, accessible à une diversité d'acteurs, qui parte des initiatives et acteurs ou usages déjà présents sur le site aujourd'hui.

I.4. Définition programmatique des candidatures

Les porteurs de projets présenteront dans leur candidature un programme rencontrant les ambitions, objectifs et programmation décrits aux points I.3.2 et I.3.3 du présent appel. Ils sont cependant libres de développer l'une ou l'autre fonction à titre principal, et les autres de manière complémentaires, comme fonctions « support ».

Ces objectifs peuvent être remplis à travers la mise en place d'un seul projet, remplissant les différentes fonctions, sous la forme – par exemple - d'un « équipement de quartier multifonctionnel », ou à travers une association de porteurs et projets variés.

Il sera alors recherché une complémentarité, voire une mutualisation des ressources. Cependant, un seul opérateur sera désigné comme **gestionnaire-coordonateur** et signataire de la concession de services.

Dans tous les cas de figure, **l'ensemble devra être coordonné, formant un ensemble fort et cohérent**, faisant cohabiter des enjeux de vie collective, de cohésion sociale, et aussi environnementaux au vu de la nature particulière du site, constitué d'un vaste espace ouvert en pleine terre.

L'occupation peut être envisagée de **manière progressive et évolutive**, avec une occupation par phase. Une attention est cependant apportée à minimiser le temps d'inoccupation des lieux. Ils s'agira également de prendre en compte l'arrivée de futurs habitants à un horizon 2028.

Les projets devront par ailleurs respecter certains principes transversaux :

- ✓ s'inscrire dans le cadre environnemental, urbanistique et paysager, en particulier :
 - les aménagements et les pratiques seront pensés et mis en œuvre de manière à participer au rôle tampon dans les enjeux locaux de gestion des eaux pluviales, en

- limitant le ruissellement et en favorisant la récupération, la rétention et l'infiltration des eaux pluviales ;
- respecter les aménagements de base tels que décrits au point I.1.2 « Contexte spécifique du site », tout en notant que des réunions de travail entre le/les porteurs de projets sélectionnés et le bureau paysagiste pourront permettre de commun accord certaines évolutions nécessaires au bon fonctionnement et à l'ergonomie du projet ;
 - contribuer aux continuités des milieux naturels et favoriser la percolation et le développement de la biodiversité, notamment par la création de milieux et de dispositifs d'accueil de la faune et de la flore ;
 - porter une attention d'intégration paysagère ;
 - respecter au minimum le cahier des charges de l'agriculture biologique, excluant l'apport de produits chimiques (notamment engrais et pesticides).
- ✓ Le site devra rester en partie un espace vert ouvert au public, même si certaines zones, par exemple destinées à une activité professionnelle, pourront être rendues non accessibles et sécurisées pour les besoins de ladite activité. Les cheminements piétons et cyclistes, traversant le site, devront toutefois rester publics et accessibles sans entrave pour les riverains ;
 - ✓ s'inscrire dans une démarche générale de circularité et d'utilisation durable des ressources ;
 - ✓ Tel que le prévoit le protocole, les activités de la zone 2.1 seront orientées au bénéfice des habitants ou futurs habitants de la zone 1 et des quartiers environnants. Le développement des activités de la zone 2.1 se fera dans une logique de service public dans un esprit durable et solidaire d'ouverture aux riverains.
 - ✓ Les activités devront s'intégrer aux quartiers existants (Sainte-Alix, Joli-Bois et Lauriers) et ainsi être le moins génératrices possible de nuisances pour le voisinage (bruit, volume de public drainé, mobilité, etc.);
 - ✓ l'installation de construction lourde nécessitant un asphaltage, bétonnage, cimentage, terrassement lourd/invasif est interdite. Cependant, des infrastructures légères et le moins impactantes possibles, nécessaires aux fonctions qui seront développées sur le site, doivent pouvoir être envisagées. Par infrastructures légères, on entend des infrastructures peu impactantes, d'emprise minimisée, possiblement réversibles, démontables ou modulables et compatibles avec la préservation du sol et du milieu (pas d'imperméabilisation des sols).

I.5. Identité de l'adjudicateur

Citydev.brussels

Boulevard du Jardin Botanique 20

1000 Bruxelles

I.6. Contrat de concession

Nature du contrat

Le contrat porte sur une concession de services, telle que détaillée dans le présent cahier des charges. Dans ce cadre, citydev.brussels est dénommé le Concédant et l'exploitant désigné sera appelé le concessionnaire.

La concession porte sur la mise à disposition et l'exploitation de biens à l'exclusion de toute autre contrat de nature civile ou commerciale et plus particulièrement à l'exclusion de tout bail commercial ou bail à ferme. Cette qualification explique et justifie que le service concédé reste soumis au contrôle du Concédant.

En aucune circonstance, le concessionnaire ne pourra revendiquer la propriété de la valeur commerciale de la concession qui appartient exclusivement à la Région de Bruxelles Capitale.

Réglementation en vigueur

La présente concession de services est exclusivement régie par :

- la loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concessions ;
- l'Arrêté royal du 25 juin 2017 relatif à la passation et aux règles générales d'exécution des contrats de concession ;
- 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 concessions ;
- la Directive 2014/23/EU du Parlement Européen et du Conseil du 26 février 2014 sur l'attribution de contrats de concession ;
- le présent cahier des charges et ses annexes.

Le présent cahier des charges, les annexes et l'offre feront partie intégrante des documents de la concession. En cas de contradiction, le cahier des charges et les annexes prévalent.

Est expressément exclue, l'application à la présente concession de :

- la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et de ses arrêtés d'exécution, du fait du transfert au concessionnaire des risques d'exploitation ;
- la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce ainsi que les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer ;
- les conditions générales d'entreprise du concessionnaire. Par la remise de son offre, le soumissionnaire renonce à l'application de celles-ci ;

Clause sociale

Par ce projet, citydev.brussels poursuit aussi une politique sociale et d'insertion et d'intégration socio-professionnelle de demandeurs d'emploi et/ou de personnes handicapées. La concession pourra être exécutée conformément à cette préoccupation.

Durée de la concession

La présente concession sera conclue pour une durée de 15 ans.

La durée de 180 mois prévue par la Loi Concession se justifie par la nécessité que le concessionnaire puisse amortir les travaux et investissements qu'il devra réaliser, tels que :

- les investissements matériels à charge du concessionnaire (plantations, matériel de nettoyage des fruits et légumes, mobilier, matériel d'entretien...);
- les investissements en ressources humaines ;
- etc.

II. Procédure de passation

Cette partie se rapporte à la réglementation relative à la passation du contrat de concession jusqu'à la désignation du concessionnaire.

II.1. Organisation générale de la procédure

Cette mise en concurrence se déroule selon les phases reprises ci-après :

Phase 1 : Publicité de la concession

*** Visite des lieux ***

Phase 2 : Réception des offres

Phase 3 : Examen des offres

*** Présentation au Comité d'avis ***

Phase 4 : Négociations éventuelles avec un ou plusieurs soumissionnaires

Phase 5 : Dépôt éventuel des offres finales en cas de négociations

Phase 6 : Etablissement d'un classement sur base des critères d'attribution

Phase 7 : Attribution de la concession, le cas échéant accompagné de la rédaction et la signature d'un contrat de concession

II.2. Avant le dépôt des offres

II.2.1. Visite des lieux

Une visite des lieux obligatoire sera organisée aux dates suivantes :

- **mardi 17 octobre 2023 à 10h**
- **jeudi 9 novembre 2023 à 10h**

Le point de rendez-vous est fixé à l'angle de l'avenue des Dames Blanches, de l'avenue des Palombes et de la rue du Tir aux Pigeons à Woluwe Saint-Pierre.

Les soumissionnaires doivent participer à minimum une des deux visites proposées afin de pouvoir rentrer une candidature. **Une attestation de visite sera délivrée sur place en fin de visite.**

II.2.2. Modalités de contact – Questions/Réponses

Les soumissionnaires sont autorisés à poser les questions qu'ils jugent utiles pour l'établissement de leur offre, aux conditions suivantes :

- les demandes sont formulées par écrit et adressées par email à info@temporary.brussels et pcabrit@citydev.brussels ;
- le délai ultime pour les réceptions des questions est fixé à 10 jours calendrier avant la date limite de dépôt des offres. Passé ce délai, citydev.brussels se réserve le droit de ne pas les prendre en compte.

Il sera répondu aux questions par écrit et en respectant l'anonymat des soumissionnaires. L'ensemble des questions posées par les candidats seront répertoriées dans un document centralisé qui est régulièrement partagé à toutes les personnes ayant participé à la visite de terrain.

II.3. Composition et dépôt des offres

II.3.1. Collaboration entre plusieurs opérateurs

Le présent appel à porteurs de projets s'adresse à toutes les personnes, physiques et morales, intéressées qui ne se trouvent pas dans une situation d'exclusion. L'offre peut reposer sur une collaboration entre plusieurs opérateurs (cette collaboration est fortement encouragée).

À cet égard, plusieurs formes sont envisageables :

- ***L'offre peut être remise par un groupement d'opérateurs, sans personnalité juridique au stade de la remise d'offre.***

Dans ce cas, les associés doivent s'engager solidairement à l'exécution de la concession et désigner un représentant. L'offre doit être signée par le représentant légal de chaque associé, soit directement, soit via une procuration donnée à l'un des associés (voir infra – signature de l'offre). Au stade de l'attribution, le groupement devra néanmoins se structurer sous forme d'une personne morale unique pour la signature du contrat de concession.

- ***L'offre peut s'appuyer sur la capacité de tiers (ex : sous-traitant).***

Dans ce cas, l'offre, ne doit pas être signée par le tiers. Elle doit néanmoins contenir un engagement ferme de ce dernier à participer à l'exécution de la mission. Un formulaire type est joint dans les annexes.

Points d'attention :

- **Un opérateur ne peut introduire qu'une seule offre par concession.** Cette règle implique qu'il ne peut être membre que d'un seul groupement d'opérateurs). **Un même opérateur peut par contre participer à plusieurs équipes en tant que sous-traitant.**
- Le Document de Preuve Provisoire (DPP) (voir infra II.4.1.1.) doit être complété et joint par le soumissionnaire, chaque membre d'un éventuel groupement, et chaque tiers à la capacité duquel il est fait appel pour la sélection.
- Le concessionnaire est tenu de travailler avec les sous-traitants désignés lors de l'exécution de la concession. Le recours à d'autres sous-traitants est soumis à l'accord préalable du comité de suivi.

II.3.2. Forme et contenu des offres

Le soumissionnaire établit son offre en français ou en néerlandais et complète le formulaire d'offre sur le modèle annexé au cahier des charges. Si le soumissionnaire établit son offre sur d'autres documents que le formulaire prévu, il supporte l'entière responsabilité de la parfaite concordance entre les documents qu'il a utilisés et le formulaire.

Le formulaire d'offre (Annexe 5) doit être accompagné des pièces suivantes :

- **Le(s) DPP** (Documents de Preuve Provisoire, voir infra) complété(s) (Annexe 6) par le soumissionnaire, et le cas échéant les autres membres du groupement et/ou les tiers à la capacité desquels il est fait appel;
- **Les documents administratifs :**
 - La preuve des pouvoirs de signature du/des signataires de l'offre (voir également infra II.3.3);
 - L'attestation de visite des lieux ;
 - En cas de groupement sans personnalité juridique, l'engagement solidaire des personnes physiques ou morales ainsi que la désignation du représentant de

- l'association vis-à-vis du pouvoir adjudicateur (DPP – Annexe 6);
 - En cas de recours à la capacité d'un tiers dans le cadre de la sélection, l'engagement de ce dernier de participer à l'exécution du marché (DPP – Annexe 6);
 - Le soumissionnaire joindra les documents attestant de leur reconnaissance en tant qu'entreprise d'économie sociale d'insertion et/ou d'intégration (si d'application);
 - Une présentation générale (2 faces A4 maximum) d'**au moins une référence** d'élaboration, de coordination et de gestion d'un montage de projet impliquant une multiplicité d'acteurs, un accueil du public, un ancrage territorial et un modèle économique équilibré qu'il soit subsidié, (non) lucratif ou mixte dans un contexte urbain présentant des caractéristiques communes avec le site.
- Une **note explicative** (20 faces A4 maximum) décrivant le projet envisagé au regard des critères de sélection énoncés au point II.4.2 et composée des éléments suivants :
- La **vision du projet** que le soumissionnaire souhaite porter : but du projet, valeurs et finalités, et la manière dont elle répond aux enjeux de manière concrète, notamment sociaux et environnementaux.
 - Les **objectifs et résultats attendus** qu'il propose d'atteindre à court, moyen et long terme.
 - Les moyens que le soumissionnaire développera pour atteindre les objectifs souhaités.
 - Une **description des activités proposées**, des collaborations envisagées pour développer ses activités, leurs articulations.
 - La démonstration du **réalisme opérationnel de la proposition**, en particulier au regard de son adéquation aux caractéristiques, contraintes et capacités des lieux :
 - le soumissionnaire présentera un **plan d'aménagement et un programme d'occupation associé (document A4 reprenant le phasage temporel et physique proposé)**. Le programme précisera entre autre le phasage des occupations pour rendre le site pleinement opérationnel, distinguant clairement la phase d'activation et la phase d'exploitation (en tenant compte d'un phasage de son activité au vu des travaux de terrassement en 2025).
 - Les **aptitudes de l'équipe** : la proposition fera la démonstration de l'expérience et du savoir-faire de l'équipe mise en place, de ses capacités à assumer la gestion technique et administrative et la coordination du site sur le plan organisationnel et permettant d'évaluer sa capacité d'assumer les charges liées à l'occupation (pas nécessaire si déjà explicité dans la présentation générale). Cette expérience pourra être portée par un opérateur (activités présentes ou passées, capacité à démarrer de nouvelles activités, , savoir-faire spécifiques acquis au sein d'une structure, appuyé de références) et/ou par le profil d'une ou plusieurs personne(s) en particulier affectée(s) au projet (CV, formations, ...).
 - Un **plan financier prévisionnel** couvrant la période de démarrage jusqu'à 15 ans, permettant de démontrer une faisabilité et viabilité économique, la pertinence et le réalisme de l'activité. Il montre les coûts, les recettes et le chiffre d'affaire attendu, les besoins en financements ainsi que le revenu admissible. Il tient compte des éventuelles phases.
 - La présentation du **modèle de gouvernance**, en particulier la structure organisationnelle envisagée et son mode de décision, processus et procédures ; la façon dont le contact est organisé avec le concédant.
- **L'organigramme et CV de tous les membres de l'équipe** qui seront amenés à travailler concrètement à la réalisation du projet ;

- La **liste des partenaires et sous-traitants (il indique le pourcentage de sous-traitance envisagée dans la réalisation de son projet)** avec lesquels le candidat propose de travailler ainsi que leurs références quant à leurs activités ;
- Une **synthèse du projet** (1 face A3 maximum), reprenant les points principaux que le candidat souhaite communiquer au comité d'avis ;

Les candidats certifient sur l'honneur de l'exactitude des informations présentes dans le dossier de remise d'offre. Ils s'engagent à répondre éventuellement à toute question liée à leur dossier de participation et à leur projet.

II.3.3. Signature de l'offre

L'offre doit être signée par la ou les personne(s) compétente(s) ou habilitée(s) à engager le soumissionnaire.

Lorsque qu'une offre est déposée par une personne morale, l'adjudicateur insiste sur l'importance pour les soumissionnaires de consulter la loi et les statuts de la personne morale afin de déterminer la ou les personne(s) disposant du pouvoir de représentation en la matière.

Une offre non signée ou signée par une personne qui n'est pas compétente pour représenter le soumissionnaire est une cause d'irrégularité.

Lorsque l'offre est déposée par un groupement d'opérateurs, l'obligation de signature de l'offre par la ou le(s) personne(s) compétente(s) ou habilitée(s) à engager le soumissionnaire s'applique à chaque participant, ou par un mandataire de l'association, qui a le pouvoir de représenter chaque membre et qui doit obligatoirement signer en qualité de mandataire de l'association, et non pas en qualité de représentant d'un des membres du groupement.

II.3.4. Dépôt des offres

Les candidats pourront introduire leur offre à tout moment durant la période de validité indiquée ci-après et comprise entre le 18 octobre 2023 et le 22 décembre 2023 à 12h.

Toute offre envoyée en dehors de la période de validité sera considérée comme irrecevable.

Le soumissionnaire établit son dossier de participation en français ou en néerlandais dont tous les documents sont datés et signés par celui-ci (voir point II.3.3. si offre est déposée par un groupement d'opérateurs ou par personne morale). **Le dossier de remise d'offre reprend le titre du présent appel à porteurs de projets (Zone 2.1. « Ouvrir le champ ! »).**

L'ensemble des documents constituant le dossier de remise d'offre est à remettre **en format électronique (PDF)** aux adresses suivantes : pcabrit@citydev.brussels et info@temporary.brussels ainsi que **sur papier en 2 exemplaires.**

L'offre sur papier est mise sous pli envoyée par **courrier recommandé avec accusé de réception, ou déposée par porteur à l'adresse suivante :**

**Commune de Woluwe Saint Pierre
Service Environnement Développement Durable
À l'attention de Madame Bénédicte Pauly
Avenue Charles Thielemans 93**

Par l'introduction d'une offre, les soumissionnaires acceptent sans condition le contenu du cahier des charges et des autres documents relatifs à la concession, ainsi que le respect de la procédure de passation telle que décrite dans le cahier des charges et acceptent d'être liés par ces dispositions.

Lorsqu'un soumissionnaire formule une objection à ce sujet, il doit communiquer les raisons de cette objection au pouvoir adjudicateur par écrit et par courrier recommandé dans les 7 jours calendrier après la réception du cahier des charges (citydev.brussels, à l'attention de Madame Pauline CABRIT, boulevard du Jardin Botanique 20 à 1000 Bruxelles).

II.4. Analyse des offres et attribution

II.4.1. Droit d'accès – sélection qualitative

II.4.1.1. Préambule : Document de Preuve Provisoire (DPP)

Aux fins de prouver l'absence de motifs d'exclusion et le respect des critères de sélection qualitative, le soumissionnaire complète et produit un Document de Preuve Provisoire (ci-après DPP).

Lorsque le soumissionnaire est un groupement d'opérateurs, chaque membre de ce groupement remplit et joint à l'offre le DPP. Il en va de même pour les tiers dont la capacité est invoquée par le soumissionnaire pour répondre aux conditions de sélection (ex : sous-traitants).

Celui-ci consiste en une déclaration sur l'honneur propre actualisée, acceptée par le Concédant à titre de preuve provisoire, pour confirmer que le concessionnaire remplit toutes les conditions suivantes :

- 1° qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations qui doit ou peut entraîner son exclusion au regard des articles 50 à 52 de la loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concessions et répond aux conditions de droit d'accès (voir infra II.4.2.) ;
- 2° qu'il répond aux critères de sélection qualitative fixés par le cahier spécial des charges (voir tableau point II.4.2.).

L'adjudicateur vérifiera, avant l'attribution de la concession, les déclarations contenues dans le DPP dans le chef du soumissionnaire pressenti.

II.4.1.2 Droit d'accès – Motifs d'exclusion

Situation juridique du soumissionnaire - références requises (critères d'exclusion)

Le soumissionnaire devra annexer à son offre un DPP (Annexe 6) par lequel il atteste qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations d'exclusion visées aux articles 50 à 52 de la loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concessions, c'est-à-dire qu'il :

- n'est pas en état de faillite ou de liquidation, n'a pas fait l'aveu de sa faillite et n'a pas fait l'objet d'une procédure de liquidation, de réorganisation judiciaire;
- est en règle quant à ses obligations relatives au paiement des cotisations de sécurité sociale (cotisations ONSS pour les soumissionnaires employant du personnel assujetti à la loi du 27 juin 1969 concernant la sécurité sociale des travailleurs), conformément aux dispositions de la loi belge ou celles du pays où les employés sont établis ;

- est en ordre de paiement de ses obligations fiscales (au minimum la TVA et l'impôt des sociétés/personnes physiques) à l'égard du SPF Finances ;
- n'a pas, en matière professionnelle, commis une faute grave ;
- sauf exigences impératives d'intérêt général ou mesures correctrices jugées suffisantes, n'a pas fait l'objet d'une condamnation prononcée par une décision judiciaire ayant force de chose jugée pour l'une des infractions suivantes :
 - o Participation à une organisation criminelle ;
 - o Corruption ;
 - o Fraude ;
 - o Infractions terroristes (y inclus incitation, complicité ou tentative d'une telle infraction) ;
 - o Blanchiment de capitaux ou financement du terrorisme ;
 - o Travail des enfants et autres formes de traite des êtres humains ;
 - o Occupation de ressortissants de pays tiers en séjour illégal.

Il est rappelé aux soumissionnaires que les situations visées ci-dessus peuvent entraîner chacune une cause d'exclusion de la procédure d'attribution de la concession.

Un extrait de casier judiciaire sera par ailleurs demandé au concessionnaire pressenti.

Capacité technique et professionnelle du soumissionnaire (critères de sélection)

N°	Critères de sélection	Exigences minimales
1	Expériences	Le soumissionnaire doit apporter la preuve de minimum une expérience similaire à des fonctions en lien avec l'objet de la présente concession (production de bien ou de service, sur une durée significative, à vocation non principalement lucrative). <u>Document</u> : Bref descriptif de l'expérience présentée démontrant la similarité avec l'objet de la présente concession (max 1 page A4).
2	Effectifs moyens annuels	Le soumissionnaire doit démontrer avoir organisé des activités collectives, au cours des 3 dernières années, nécessitant l'encadrement et l'organisation par une équipe de plusieurs personnes, bénévoles ou professionnelles, en lien avec l'objet de la présente concession.

II.4.2 Critères d'attribution

Les critères qui suivent sont d'application lors de l'attribution de la concession. Ils seront évalués sur base de la note explicative jointe à l'offre et compte tenu du respect des directives définies dans le programme, en ce compris la garantie de la mise en œuvre des fonctions principales.

N°	Description
1	Qualité de la vision (35 points) L'évaluation de ce critère se basera sur le contenu de la note explicative (partie vision). Elle se référera à la pertinence de la vision proposée en réponse aux objectifs définis dans le

	présent CSC, sa complétude, la compréhension des enjeux de la concession et la réponse qu'il entend y apporter, notamment en matière sociale et environnementale.
2	Viabilité et faisabilité économique du projet (25 points) Ce critère est évalué sur base du plan d'affaire et du plan financier. L'évaluation portera sur la cohérence, la fiabilité et la viabilité économique de la proposition.
3	Pertinence de l'équipe proposée en termes d'expérience et d'organisation (25 points) Ce critère est évalué sur base de la pertinence et la richesse de l'expérience mise en avant par le soumissionnaire pour l'exploitation et la cohérence du cadre mis en place par rapport aux objectifs annoncés.
4	Mesures prises pour assurer la bonne gouvernance de la concession (15 points) La bonne gouvernance se mesurera tant au niveau de l'organisation interne du candidat concessionnaire, que dans les relations avec l'externe. Les éléments suivants serviront de base à l'évaluation : <ul style="list-style-type: none"> - finalité de service à la collectivité ou aux membres, plutôt que finalité de profit ; - autonomie de gestion ; - éventuel recours à l'emploi social ; - processus de décision démocratique ; - souplesse et adaptabilité du projet dans les deux premières années de vie du projet en rapport aux travaux d'aménagement paysagers qui auront lieu ; - primauté des personnes et du travail sur le capital dans la répartition des revenus.

Sur base de l'évaluation de tous ces critères, la concession sera attribuée au concessionnaire présentant l'offre la plus complète par rapport aux objectifs, volontés citoyennes et programme attendu.

II.4.3 Présentation et Comité d'Avis

Au moment de l'analyse des offres, le pouvoir adjudicateur fera appel au comité d'avis pour l'assister dans l'évaluation des différents critères d'attribution et dans le choix du concessionnaire.

L'avis est consultatif. La décision finale motivée d'attribution du marché incombe à la structure de coordination, dans le respect des critères d'attribution.

Le comité d'avis rédigera un avis motivé, sur base d'une décision au consensus et qui sera soumis à l'approbation des membres de la structure de coordination et de leur cabinet de tutelle.

Sauf imprévu, ce **comité d'avis** se compose de:

- La SLRB – un représentant
- La Commune de Woluwe Saint-Pierre – un représentant
- Le Guichet occupations temporaires (représenté par citydev.brussels) – un représentant
- Bruxelles Environnement – un représentant
- Le panel citoyen – deux représentants des citoyens désignés par le bureau de participation Citytools mais ne comptant que pour une seule voix

Peu après la date d'introduction des offres, les soumissionnaires seront appelés à présenter leur offre devant le comité d'avis. La présentation orale des projets par les soumissionnaires sera le moment pour le comité d'avis et le pouvoir adjudicateur de recevoir toutes les précisions

nécessaires à la bonne compréhension des offres. Les modalités de ces présentations seront communiquées en temps utiles aux soumissionnaires concernés.

Le soumissionnaire présentera son offre sur base du support .PPTX ou .PDF remis le jour de la présentation orale, sur clé USB. Le support de présentation correspondra à l'offre et aucune nouvelle information ou dessins graphiques ne se retrouveront sur ce support de présentation afin de garantir l'équité entre les soumissionnaires.

Attention : *En fonction du nombre de soumissionnaires, la structure de coordination se réserve le droit de limiter les présentations aux 5 soumissionnaires les mieux classés sur base d'une 1ere analyse des offres par la structure de coordination. Si elle a lieu d'être, cette pré-sélection fera l'objet d'une présentation au Collège de Woluwe-Saint-Pierre avant validation.*

Dans les 25 jours ouvrables faisant suite à la présentation orale des projets, le comité d'avis transmettra son rapport aux cabinets des institutions participantes pour information.

II.4.4 Analyse et négociations

Par la remise de son offre, le soumissionnaire accepte sans condition toutes les clauses du Cahier spécial des Charges et renonce à toutes les autres conditions, y compris ses propres conditions de vente même lorsque celles-ci sont annexées à son offre. Toute réserve ou non-respect de ces engagements concernant ces clauses ou dispositions peut engendrer l'irrégularité de l'offre.

Les négociations se déroulent en phases successives et suivant décision de la structure de coordination afin de réduire progressivement le nombre d'offres à négocier. La structure de coordination se réserve ainsi le droit de négocier de concert avec un et/ou plusieurs soumissionnaires les mieux classés sur base d'une 1ere analyse, des modifications des offres remises.

En toutes hypothèses, les négociations ne pourront avoir pour effet de remettre en cause le transfert du risque d'exploitation au concessionnaire, élément inhérent à la conclusion d'une concession de services.

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'attribuer le marché sur la base des offres initiales sans mener de négociations.

À l'issue de la négociation éventuelle, le(s) soumissionnaire(s) avec le(s)quel(s) la structure de coordination a négocié remet(tent) sa/ leur nouvelle offre par écrit, via un nouveau formulaire d'offre complété, daté et signé ou d'un document strictement équivalent. Les précisions, améliorations et compléments apportés à l'offre initiale lors de la négociation doivent apparaître de manière visible.

II.4.5 Délai de validité

Le soumissionnaire reste lié par son offre pendant un délai de 300 jours calendrier, à compter de la date limite de réception des offres.

II.4.6 Notification de la concession – Déclaration sans suite

La concession est conclue lorsque l'approbation de son offre est notifiée au soumissionnaire choisi. Un contrat de concession sera signé avec le concessionnaire. L'accomplissement d'une procédure n'implique pas l'obligation d'attribuer ou de conclure la concession. Citydev.brussels agissant pour le compte de la structure de coordination en tant que concédant peut soit renoncer à attribuer ou à conclure la concession, soit refaire la procédure, au besoin selon un autre mode, sans que les soumissionnaires ne puissent prétendre à une quelconque indemnité.

III. Dispositions contractuelles

Cette deuxième partie fixe les conditions relatives à l'exécution de la concession.

III.1. Durée de la concession et responsabilité de gestion du site

Durée

La durée de la concession est fixée à **15 ans**, le délai commence à courir à compter d'un ordre de service notifié par le concédant, au plus tard le jour de la remise des accès au terrain.

L'accès au terrain sera autorisé au concessionnaire après réception des autorisations, assurances, réalisation de l'état des lieux,... prévus par les documents de l'appel.

A compter de l'ordre de service, le concessionnaire disposera d'un délai **maximum de 180 jours calendrier pour entamer l'exploitation et ouvrir les lieux.**

La concession prendra fin de plein droit à l'échéance prévue et sans mise en demeure préalable. La tacite reconduction est exclue. Toute occupation poursuivie au-delà du terme contractuel ne constitue nullement une reconduction tacite de la concession d'exploitation.

Au-delà du terme fixé au paragraphe précédent, l'occupation par le concessionnaire est purement précaire, celui-ci ne pouvant se prévaloir de quelque droit que ce soit à l'égard du Concédant.

Les cas de résiliation sont encadrés à l'article III.10, infra.

Permis et responsabilités

L'obtention éventuelle d'un permis d'environnement et de toute autre autorisation éventuellement nécessaire est à charge du concessionnaire.

Le concessionnaire prend l'entière responsabilité de la gestion du site (entretien, propreté, déchets, renouvellement, consommation, taxes, assurances, agréments...).

III.2. Fonctionnaire dirigeant et Comité de suivi

L'exécution de la concession se déroule sous le contrôle direct du fonctionnaire dirigeant.

Fonctionnaire dirigeant : Pauline CABRIT

Adresse : Boulevard du Jardin Botanique 20 - 1000 Brussels

Téléphone : 02 422 50 85

E-mail : pcabrit@citydev.brussels copie à info@temporary.brussels

En outre, un monitoring du projet sera exercé par un comité de suivi.

Ce Comité sera constitué au minimum par un représentant du concessionnaire (finances et/ou direction en fonction de l'ordre du jour) et des membres de la structure de coordination.

Périodes d'évaluation du projet

Ce Comité sera mis en place afin de suivre l'évolution du projet avec une évaluation au terme du contrat de concession. À l'exception de cette dernière, une évaluation intermédiaire aura lieu aux 2 ans du projet. Le comité de suivi vise à être un lieu d'échange de réflexions, de pratiques, et peut proposer des orientations, des actions, voire des mesures correctrices par rapport à ce qui a été déterminé de manière à rencontrer au mieux les objectifs visés.

Réunions d'accompagnement du projet

Le Comité de suivi se réunit une première fois dans le mois qui suit la signature de la concession et ensuite trimestriellement en phase de démarrage du projet, puis au minimum une fois par an à partir de la deuxième année de vie du projet. A la demande écrite d'un des membre du Comité, des réunions supplémentaires peuvent être organisées.

Le concessionnaire remettra un rapport financier ainsi qu'un rapport d'activités annuel à l'attention de la structure de coordination via mail à l'adresse info@temporary.brussels et pcabrit@citydev.brussels.

Toute évolution dans la composition du Comité sera notifiée pour information par écrit au concessionnaire.

III.3. Assurances

Le concessionnaire s'engage à assurer sa responsabilité en matière d'accidents de travail et sa responsabilité civile (tant extracontractuelle qu'objective) et celle de ses préposés pour tout incident qui pourrait survenir aux membres du personnel, visiteurs de la zone 2.1. du site des Dames Blanches, ou tout tiers, auprès d'une compagnie d'assurances.

Le concessionnaire est également tenu de souscrire une assurance Incendie et périls connexes, à concurrence d'un montant suffisant, afin de garantir l'ensemble de ses propres biens.

Le concessionnaire renonce à tout recours contre le Concédant ou ses préposés. Il s'engage à obtenir pareil abandon de recours de la part de son assureur. De même, le Concédant renonce, dans ce cadre, à tout recours à l'encontre de concessionnaire et ses préposés.

Les franchises éventuellement applicables restent à charge du concessionnaire.

Dans un délai de trente jours à compter de la conclusion de la concession, et avant entrée en jouissance, le concessionnaire transmettra copie des polices d'assurance ainsi souscrites (conditions générales et particulières) ainsi que la preuve de paiement des primes.

Le concessionnaire garantit également le concédant contre tout recours de tiers du chef de dommages ou accident survenus sur le terrain dont l'occupation est concédée ou résultant des activités du concessionnaire.

III.4. Investissements, transformations et entretien

III.4.1 État des lieux d'entrée

Un état des lieux d'entrée est dressé contradictoirement par les Parties avant l'entrée en jouissance du site par le concessionnaire.

III.4.2 Transformations et améliorations

Le concessionnaire ne peut effectuer aucune transformation, modification ou amélioration au site sans avoir préalablement obtenu l'accord écrit du Comité de suivi.

Le concessionnaire exécute les travaux autorisés par le concédant à ses propres frais, risques et périls, ainsi que sous son entière responsabilité.

Le concessionnaire prend, en outre, toutes les mesures permettant d'éviter des dommages et nuisances aux autres occupants éventuels ou aux bâtiments bordant le site des Dames Blanches.

Le concessionnaire garantit le concédant contre toute demande dirigée contre lui et les institutions publiques faisant partie de la structure de coordination du chef de ces travaux.

Le concessionnaire se conforme, pour tous les travaux autorisés par le concédant et par la structure de coordination, aux réglementations applicables, notamment en matière urbanistique, environnementale, de coordination sécurité et santé, en ce compris les éventuelles normes de sécurité exigées par l'assureur et les services incendie.

Le concédant et la structure de coordination se réservent le droit de surveiller les travaux qu'ils ont autorisés, sans pour autant qu'une quelconque responsabilité en découle dans leur chef.

Toute transformation, modification ou amélioration quelconque est acquise sans indemnité au concédant, et de manière étendue, à la Région de Bruxelles Capitale à l'expiration du contrat. En cas de résiliation anticipée, l'indemnisation des transformations, modification ou amélioration de la concession est encadrée par l'article III.9 ci-dessous.

En cas de transformation, modification ou amélioration réalisée sans autorisation du concédant et de la structure de coordination ou en violation des réglementations applicables, ce dernier peut exiger à tout moment la remise en état du site, aux frais du concessionnaire et sans préjudice de dommages et intérêts complémentaires et pénalités éventuellement dues.

III.4.3 Entretien et réparations

Le concessionnaire s'engage à occuper le site en personne diligente et responsable et à entretenir les Lieux Occupés et les installations qu'ils pourraient contenir tel que décrit dans l'état des lieux d'entrée pendant toute la durée de la Concession.

Le concédant s'engage dès lors à effectuer toutes les types de réparations dépendantes de son chef, à l'exception des réparations qui seront couvertes par la garantie de l'installateur.

Avant entrée en jouissance, les parties affineront la méthode proposée dans l'offre visant à assurer les entretiens à charge du concessionnaire, ainsi que le reporting à assurer par ce dernier (notamment justificatifs des entretiens) vis-à-vis du concédant et du comité de suivi.

Le concessionnaire pourra gérer, s'il le souhaite, l'entretien des plantations le long des futurs cheminements publics. Autrement, les pouvoirs publics (la commune de Woluwe-Saint-Pierre) en assureront la gestion.

Les futurs chemins créés sur la zone 2.1 peuvent être pris en charge par la commune, selon les mêmes modalités que les futures venelles forestières de la zone 1 et les que les venelles communales existantes. Si, pour une raison opérationnelle, le concessionnaire souhaite prendre en gestion les chemins créés, la discussion est possible avec la commune.

III.4.4 Etat des lieux de sortie

À l'expiration de la Convention, le concessionnaire restitue les Lieux Occupés dans leur état de propreté, à l'exception de l'usure normale et des transformations ou améliorations autorisées (conformément point III.4.2) et selon les modalités discutées avec la structure de coordination suite à la visite préalable organisée dans le mois précédent l'expiration de la Concession.

Une visite préalable des lieux est prévue entre le concédant et le concessionnaire dans le mois précédent l'expiration de la Concession. Cette visite permettra d'identifier les éventuels besoins de remises en état et lister les interventions nécessaires à la remise en état des Lieux occupés. La remise en état des Lieux Occupés doit avoir lieu avant la fin de la concession.

L'état des lieux de sortie est dressé et envoyé dans les quinze jours suivant l'expiration de la Concession, après que le concessionnaire a entièrement libéré les Lieux Occupés. À défaut, le concessionnaire est redevable d'une indemnité d'indisponibilité équivalente à la valeur locative du site, augmentée des charges, impôts et taxes. Le cas échéant, l'indemnité d'indisponibilité est calculée pro rata temporis.

La réception des accès (ou moyens d'accès : clés...) des Lieux Occupés par le concédant ne peut être interprétée comme une reconnaissance de la parfaite exécution par le concessionnaire de ses obligations contractuelles, ni comme une renonciation à réclamer une indemnisation pour les éventuels dégâts locatifs.

III.5 Subside - Redevance – Imposition – Charges

III.5.1 Enveloppe financière de démarrage

Au démarrage du projet, le concessionnaire recevra une enveloppe fermée unique de **100.000€ (50.000€ de la part de la Commune de Woluwe St-Pierre et 50.000€ par le Guichet Occupation temporaire) afin de l'aider à démarrer le projet. Ce montant doit être pris en compte dans le plan financier remis par le candidat-concessionnaire dans son offre. Aucune autre aide financière ne sera accordée par le Pouvoir adjudicateur pour le déroulement de la concession.**

III.5.2 Redevance

Aucune redevance n'est due par le concessionnaire pour l'exploitation du site. Cependant, la majorité du profit (recette nette) lié à l'exploitation devra être injecté dans le fonctionnement de celui-ci.

Les excédents éventuels seront affectés à la réalisation de missions de type « service public », dans les conditions visées par la clause de réexamen (voir infra – III.8.1).

Aide d'état : du fait de l'absence de redevance, la mise à disposition de l'infrastructure est soumise à une réglementation en matière d'aides d'État et plus particulièrement à la décision de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général (publié au JOUE L 7 du 11 janvier 2012). Par le dépôt de son offre, le soumissionnaire confirme avoir pris connaissance de cette norme et s'engage à la respecter. Dans un souci de simplification administrative, l'applicabilité du règlement (UE) n°360/2012 de la Commission du 25 avril 2012 relatif à l'application des articles 107 et 108 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis accordées à des entreprises fournissant des services d'intérêt économique général (publié au JOUE L 114 du 26 avril 2012) sera analysée en cours de procédure, avec le soumissionnaire le mieux classé.

III.5.3 Impôts et taxes

Le précompte immobilier ainsi que les taxes régionales et communales, relatives aux Lieux Occupés sont exclusivement à charge de la Région. Les impôts et taxes se rapportant à l'activité du concessionnaire ou à son occupation du site sont à charge du concessionnaire.

De même, tous les frais qui sont liés à la concession tels que les frais d'exploitation y compris les abonnements téléphonique et internet, les taxes (TVA, SABAM,...) sont à la charge du concessionnaire.

Les impôts et taxes qui sont réclamés au concédant et qui sont à charge du concessionnaire conformément au présent article, sont payés par le concessionnaire au concédant, dans les quinze jours de la demande de paiement qui lui en est faite par le concédant, sur production des justificatifs ad hoc.

Le concessionnaire paie directement les impôts et taxes qui lui sont directement réclamés et ce, dans les délais légaux, de manière à ce que le concédant ne soit pas inquiété de ce chef. Le concessionnaire communique sans délai la preuve de paiement au concédant. Les documents que le concessionnaire souhaite adresser au concédant sont à envoyer à : citydev.brussels, à l'attention de Madame Pauline CABRIT, boulevard du Jardin Botanique 20 à 1000 Bruxelles ou par mail à info@temporary.brussels

III.5.4 Charges

Le concessionnaire supporte toutes les charges privatives directement imputables au site ou aux activités qu'il exerce dans les Lieux Occupés, et notamment ses consommations personnelles (eau, gaz, électricité, etc.) ainsi que tous les frais de compteurs.

III.6 Insertion socioprofessionnelle de personnes défavorisées ou handicapées

III.6.1 Principe

En application de l'article 58 de la loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concession, le concessionnaire s'engage à mener, dans le cadre de l'exécution du présent appel, et dans la mesure du possible, des actions d'insertion ou d'intégration socioprofessionnelle de personnes handicapées ou défavorisées, particulièrement difficiles à placer.

Par « entreprise d'économie sociale d'insertion ou d'intégration », le pouvoir adjudicateur entend :

- Les entreprises sociales et démocratiques d'insertion (ESDI) visées aux articles 3, 11 et 14u §§ 1,2 et 3 de l'ordonnance du 23 juillet 2018 relative à l'agrément et au soutien des entreprises sociales ;
- Les entreprises de travail adapté (ETA) visées par le décret de la Commission Communautaire française du 4 mars 1999 relatif à l'intégration sociale et professionnelle des personnes handicapées ;
- Les Ateliers de formation par le travail (AFT) visé par le Décret de la Cocof du 27 avril 1995 article 9 relatif à l'agrément de certains organismes d'insertion socio-professionnelle ;
- Les ateliers protégés visés dans l'arrêté du Gouvernement flamand (BW) du 17 décembre 1999 fixant les conditions d'agrément des ateliers protégés ;
- Tout autre agrément impliquant au minimum le respect des conditions suivantes :

- L'opérateur poursuit comme objectif principal l'intégration professionnelle de personnes handicapées ou défavorisées ;
- au moins 30% du personnel de ces ateliers, opérateurs économiques ou programmes sont des travailleurs handicapés ou défavorisés.

III.6.2. Soutien et accompagnement

Afin d'être informé et conseillé sur les moyens de satisfaire à la clause sociale, l'adjudicataire peut contacter le Pôle Clauses sociales d'Actiris à l'adresse : clausesociale@actiris.be ou socialeclausule@actiris.be.

III.7 Sous-traitance

La sous-traitance ne dégage pas le concessionnaire de sa responsabilité envers le pouvoir adjudicateur. Ce dernier n'a aucun lien contractuel avec ces tiers et le concessionnaire reste seul responsable de l'exécution de la concession.

Le concessionnaire a l'obligation de faire appel aux sous-traitants qui se sont engagés à intervenir comme tels dans l'offre approuvée du concessionnaire pour lui permettre de répondre aux conditions de sélection.

Le concessionnaire est tenu de communiquer à l'adjudicateur la liste des sous-traitants qui interviennent dans l'exécution des services objets de la concession et ce, quel que soit leur niveau d'intervention dans la chaîne de sous-traitance ou l'ampleur de leur intervention.

La liste, mise à jour mensuellement et transmise sur simple demande du concédant ou d'un des membres de la structure de coordination, contient l'identification et les coordonnées des sous-traitants ainsi que de leurs représentants légaux.

Conformément à l'article 52 de l'arrêté royal, le concédant se réserve le droit de contrôler l'absence de motifs d'exclusion dans le chef de ces sous-traitants (dettes sociales, fiscales,...).

Il est interdit au concessionnaire de sous-traiter l'ensemble du marché, ou de ne garder que la coordination.

III.8 Modifications à la concession

III.8.1 Clause de réexamen

Le Gouvernement bruxellois, par le Protocole d'accord signé en 2021 entre la SLRB et la Commune de Woluwe Saint-Pierre exprime la volonté du « développement d'un secteur affecté à la « Vie collective » sur la zone 2.1. d site des Dames Blanches.

Le présent appel à projets vise à initier une dynamique, en posant les 1ers jalons d'une infrastructure nécessaire au développement de ce secteur. Le projet comporte en plus d'un volet dédié à l'agriculture urbaine, des missions pédagogiques, d'insertion, socio-culturelles, de mise à disposition d'espaces verts public de qualité,...

Considérant l'ensemble des missions de services public ainsi portées par le concessionnaire, le concédant a décidé de n'imposer aucune redevance pour l'occupation du site. L'occupation représente la compensation des missions d'intérêt général assurées.

Le concessionnaire a l'obligation d'assurer en tous temps les fonctions principales du site (définies lui-même comme telles dans son offre). Les fonctions accessoires et de support, sont quant à elles sujettes à évolution, aussi bien au stade de l'offre, qu'en phase d'exécution. Elles pourront par exemple évoluer afin d'atteindre ou de préserver un équilibre financier. Pour être autorisées, les adaptations proposées devront en toutes hypothèses être compatibles avec les objectifs et valeur du projet.

Afin de s'assurer que la compensation accordée (occupation gratuite) ne dépasse pas ce qui est nécessaire pour assurer les prestations de service public, le système suivant est mis en place : les éventuels bénéfices dégagés par le concessionnaire dans le cadre de l'exploitation du site seront affectés :

- en priorité, à la pérennisation de l'exploitation elle-même ;
- au-delà d'un seuil défini en concertation entre le concessionnaire et le Comité de suivi, à des missions complémentaires de service public visant l'un des objectifs suivant :
 - o la mise en place des mesures spécifiques afin de viser un site exemplaire en terme environnemental, tant au niveau des usages, que de la gouvernance ou de l'accès du public;
 - o l'apprentissage et le partage des connaissances (aspects pédagogiques) ;
 - o la participation à d'autres objectifs poursuivis par la Région (voir supra I.3.1.).

Exemple de mission complémentaire de service public :

- L'offre d'activités à tarifs préférentiels en lien avec les objectifs décrits ci-dessus pour des publics scolaires ou socialement fragiles.

L'évolution et l'adaptation des prestations ainsi approuvées par le Comité de suivi ne pourra avoir pour effet de retirer des fonctions principales de l'exploitation, ni de relever le concessionnaire du risque de l'exploitation, élément essentiel de la concession.

Le Comité de suivi se chargera de la mise en œuvre et du contrôle de cette clause de réexamen. A cet égard et en l'absence d'accord malgré concertation, le comité de suivi est compétent pour imposer au concessionnaire l'affectation d'une part des bénéfices à des missions de service public.

Le Comité de suivi est mis en place afin de faciliter la mise en œuvre de la concession, et d'apporter un support basé sur l'échange et non sur les contraintes. Les évolutions à apporter à l'exploitation seront ainsi toujours concertées.

Afin de permettre le suivi de l'exécution, il est exigé que :

- d'une part, les comptes de l'entreprise soient annuellement révisés par un réviseur d'entreprise indépendant, et ;
- d'autre part, qu'il y ait une comptabilité analytique propre à la zone 2.1 du site des Dames Blanches.

III.8.2 Cession de la concession

Conformément à l'article 66 de l'arrêté royal Concession, le contrat peut être cédé à tout tiers qui l'accepte, moyennant accord écrit et préalable du concédant, dans toutes les hypothèses où le concessionnaire initial n'est plus en mesure ou en droit de poursuivre l'exploitation.

Cette hypothèse vise notamment le cas de la faillite ou cessation d'activité d'un ou plusieurs membre du groupement. L'exploitation pourrait ainsi par exemple être reprise par un des membres du groupement initial, par un sous-traitant,...

L'exécution du marché se poursuit avec le cessionnaire aux conditions contractuelles en vigueur au moment de la cession.

III.8.3 Application des clauses règlementaires

Pour l'application des cas de modification définis aux article 64 et s., les conditions liées à un pourcentage du montant de la concession ne peuvent être appliquées.

La concession implique en effet la réalisation de nombreuses prestations dont la valeur sociale, environnementale ou pédagogique n'est pas chiffrable. Les modifications encadrées par ces clauses pourront valablement être ordonnées, indépendamment de leur montant, pour autant que les prestations modifiées respectent le cadre défini par la clause de réexamen 8.1., c'est-à-dire le respect des objectifs de la concession, et le suivi par le Comité.

III.9 Moyens d'action du Concédant

À l'attribution de la concession, un planning sera établi (par phases) par les différentes parties, en définissant les conditions d'ouverture du site. Ce planning sera annexé au contrat de concession et servira de référence pour les évaluations intermédiaire (deux ans à partir de la date de signature du contrat) et finale (fin du contrat de concession).

En tout état de cause, le site devra être pleinement opérationnel au plus tard 6 mois après l'ordre de service mentionné au point III.4. Après ce délai, le comité de suivi se réunira afin de déterminer la suite à donner au contrat de concession en cours.

III.9.2 Défaut d'exécution et moyens de défense

III.9.2.1 Défaut d'exécution

Le concessionnaire est considéré en défaut d'exécution de la concession :

1° lorsque les prestations ne sont pas exécutées dans les conditions définies par les documents de concession, en ce compris lorsque la qualité des produits vendus est non conforme aux produits testés lors de l'attribution de la concession;

2° lorsqu'il ne suit pas les ordres écrits, valablement donnés par le Concédant. Les manquements constatés à sa charge rendent le concessionnaire passible d'une ou de plusieurs des mesures suivantes : pénalités, mesures d'office... (art. 71 et s. A.R. 25 juin 2017).

III.9.2.2 Procédure et moyens de défense

Tous les manquements aux clauses de la concession, y compris la non-observation des ordres du Concédant, sont constatés par un procès-verbal dont une copie est transmise immédiatement au concessionnaire par envoi recommandé (citydev.brussels, à l'attention de Madame Pauline CABRIT, boulevard du Jardin Botanique 20 à 1000 Bruxelles) ou par envoi électronique (à envoyer à : info@temporary.brussels) qui assure de manière équivalente la date exacte de l'envoi.

Le concessionnaire est tenu de réparer ses manquements dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi du procès-verbal. Il peut faire valoir ses moyens de défense auprès du Concédant par envoi recommandé ou par envoi électronique qui assure de manière équivalente la date exacte de

l'envoi. Cette défense est envoyée dans les quinze jours suivant la date de l'envoi du procès-verbal. Après ce délai, son silence est considéré comme une reconnaissance des faits constatés.

III.9.3 Pénalités

Indépendamment des éventuelles pénalités spéciales prévues ci-dessous, lorsqu'aucune justification à un manquement dûment constaté n'a été admise ou lorsqu'une telle justification n'a pas été fournie dans le délai mentionné ci-avant, il est appliqué une pénalité générale forfaitaire de 150,00 euros par manquement constaté, ou 75 euros par jour au cas où il importe de faire disparaître l'objet du défaut d'exécution.

Par ailleurs, il sera appliqué une pénalité spéciale de 500,00 euros à chaque manquement en matière d'entretien/d'hygiène de la concession.

III.9.4 Mesures d'office

Lorsque, à l'expiration du délai pour faire valoir ses moyens de défense, le concessionnaire est resté inactif ou a présenté des moyens jugés non justifiés par le Concédant ou la structure de coordination, celui-ci peut recourir aux mesures d'office décrites ci-dessous.

Les mesures d'office sont :

- 1° la résiliation unilatérale de la concession ;
- 2° l'exécution en gestion propre de tout ou partie de la concession non exécutée;
- 3° la conclusion d'un ou de plusieurs contrats pour compte avec un ou plusieurs tiers pour tout ou partie de la concession restant à exécuter.

Les mesures prévues aux 2° et 3°, sont appliquées aux frais, risques et périls du concessionnaire défaillant. Toutefois, les amendes et pénalités qui sont appliquées lors de l'exécution d'une concession pour compte sont à charge du nouveau concessionnaire.

La décision du Concédant et, par extension, de la structure de coordination, de passer à la mesure d'office choisie est notifiée par envoi recommandé ou envoi électronique assurant de manière équivalente la date exacte de l'envoi ou par lettre remise contre récépissé au concessionnaire défaillant.

À partir de cette notification, le concessionnaire défaillant ne peut plus intervenir dans l'exécution de la partie de la concession visée par la mesure d'office.

Lorsqu'il est recouru à la conclusion d'un contrat pour compte, un exemplaire des documents de la concession régissant la concession à conclure est envoyé au préalable au concessionnaire défaillant par envoi recommandé ou envoi électronique assurant de manière équivalente la date exacte de l'envoi.

III.10 Fin de la concession

Résiliation anticipée de commun accord

La convention peut être résiliée de commun accord des parties. Dans ce cas, les parties doivent convenir des modalités de fin de la concession (délai, modalités de libération de la parcelle, etc.).

Résiliation unilatérale par le concédant

Dans l'hypothèse où le candidat retenu ne donnerait pas satisfaction dans le cadre de sa mission, le Comité de suivi statuera de façon exceptionnelle et l'invitera à présenter ses positions. Le Comité pourra résilier le mandat du porteur de projets, avec un préavis de 6 mois par courrier recommandé accusé réception prenant cours le premiers jours du mois suivant le préavis (voir III.10.2 infra).

Résiliation unilatérale par le concessionnaire

Le concessionnaire peut mettre fin à la concession sans indemnité, par courrier recommandé et copie par courrier électronique, adressé au concédant, moyennant le respect d'un préavis de 6 mois (voir III.10.1 infra).

III.10.1 Résiliation par le concessionnaire

Le concessionnaire peut mettre fin à la concession dans le respect des conditions suivantes :

- par courrier recommandé et copie par courrier électronique, adressé au concédant
- moyennant le respect d'un préavis de 6 mois;

Aucune résiliation ne sera autorisée au cours des 2 premières années.

III.10.2 Résiliation par le concédant en cas de manquement du concessionnaire

Le concédant peut révoquer la convention, sans préavis, par un courrier recommandé adressé au Concessionnaire, dans les cas suivants :

- en cas de fausse déclaration du concessionnaire dans le cadre de la procédure qui a abouti à l'attribution de la concession, et notamment dans son offre ;
- en cas de non-obtention, perte ou expiration non renouvelée d'une des autorisations ou d'un permis nécessaire à l'exploitation ;
- si l'exploitant se trouve dans un motif d'exclusion (dettes sociales, fiscales, ...) ;
- en cas de violation grave ou répétée par le concessionnaire de ses obligations en vertu du présent contrat, après mise en demeure du Concédant restée sans suite pendant un délai fixé par le concédant mais qui ne pourra être inférieur à 5 jours ouvrables.

S'il est ainsi mis fin à la concession pour faute du concessionnaire, et sans préjudice des amendes, dommages et intérêts, ou intérêts de retard qui pourraient être demandés par le Concédant, le concessionnaire sera redevable du bénéfice accumulé au concédant agissant pour le compte de la Région Bruxelles-Capitale.

III.10.3 Résiliation par le concédant pour motif d'intérêt général

Le concédant peut à tout moment révoquer la convention par un courrier recommandé adressé au concessionnaire pour motif d'intérêt général dûment indiqué dans ce courrier. Le concédant respectera un délai de préavis de 3 mois, sauf si un motif impérieux d'intérêt général rend démesurément préjudiciable le respect de ce délai.

L'indemnité due au concessionnaire pour résiliation anticipée par le Concédant en l'absence de toute faute du concessionnaire sera fixée forfaitairement et définitivement comme suit :

- La partie des frais d'aménagement et d'installation (au niveau des travaux d'infrastructures légères uniquement) que le concessionnaire aurait amortie en cas de poursuite de l'exécution de la convention jusqu'à son échéance contractuelle, à la condition que le concessionnaire ait remis au Concédant un tableau d'amortissement lors de la réception des travaux et que ce tableau soit cohérent avec les travaux réellement exécutés.

- Les tableaux d'amortissement devront être documentés par des factures et les éléments comptables ad hoc et feront partie intégrante de la présente concession.
- Lorsque l'amortissement a été calculé sur la base d'une durée d'utilisation inférieure à la durée du contrat, l'indemnité due par le Concédant est égale à leur valeur nette comptable inscrite au bilan.

Dans le cas où leur durée d'utilisation était supérieure à la durée du contrat, l'indemnité est égale à la valeur résiduelle comptable qui résulterait de l'amortissement de ces biens sur la durée effective du contrat.

Sans que l'opération ne puisse aboutir à un résultat négatif, le bénéfice accumulé durant l'exploitation vient en déduction du calcul de la partie des frais d'aménagement et d'installation défini ci-dessus.

Aucune autre indemnité de quelque sorte n'est accordée au concessionnaire, en ce compris pour son manque à gagner du fait de la résiliation anticipée intervenue.

III.11 Normes et prescriptions de sécurité

Le concessionnaire s'engage à respecter strictement l'ensemble de la réglementation applicable à son exploitation, et notamment :

- Code sur le bien-être au travail (Arrêté royal du 12 août 1993),
- Dispositions relatives à l'usage du tabac,
- Législation et règlements en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité,
- Conditions de sécurité et d'hygiène non prévues nécessairement dans la loi, mais indispensables pour atteindre l'objectif de l'Art. 54 quater 2 de l'Arrêté royal du 20.06.1975,
- Règlement général pour la protection du travail (RGPT),
- R.G.I.E.,
- Avis éventuel du conseiller en prévention de l'institution et des pompiers quant aux aménagements proposés.
- Législations et règlements actuels en vigueur en matière de bien-être animal, et leurs évolutions à venir.
- ...

III.12 Travail illégal et législations sociales

III.12.1 Ressortissants d'un pays tiers en séjour illégal

Lorsque le concessionnaire ou sous-traitant reçoit copie de la notification visée à l'article 49/2, alinéa 4, du Code pénal social, dans laquelle il est informé qu'il occupe en Belgique un ou plusieurs ressortissants d'un pays tiers en séjour illégal, ce concessionnaire ou sous-traitant s'abstient, avec effet immédiat, de se rendre encore au lieu d'exécution de la concession ou de poursuivre l'exécution de la concession, et ce jusqu'à ce que l'autorité adjudicatrice donne un ordre contraire.

Il en va de même lorsque le concessionnaire ou sous-traitant est informé :

- soit par l'adjudicataire ou par l'autorité adjudicatrice selon le cas de ce qu'ils ont reçu la notification, visée à l'article 49/2, alinéas 1er et 2, du Code pénal social, concernant cette entreprise ;
- soit via l'affichage prévu par l'article 35/12 de la loi du 12 avril 1965 relative à la protection de la rémunération des travailleurs, qu'il occupe en Belgique un ou plusieurs ressortissants d'un pays tiers en séjour illégal.

Par ailleurs, le concessionnaire ou sous-traitant est tenu d'insérer, dans les contrats de sous-traitance qu'il conclurait éventuellement, une clause stipulant que :

1° le sous-traitant s'abstient de se rendre encore au lieu d'exécution de la concession ou de poursuivre l'exécution de la concession, lorsqu'une notification établie en exécution de l'article 49/2 du Code pénal social révèle que ce sous-traitant occupe un ressortissant d'un pays tiers en séjour illégal ;

2° le non-respect de l'obligation visée au point 1° est considéré comme un manquement grave dans le chef du sous-traitant, à la suite duquel l'entreprise est habilitée à résilier le contrat ;

3° le sous-traitant est tenu d'insérer, dans les contrats de sous-traitance, une clause analogue à celle visée aux points 1° et 2° et d'assurer que de telles clauses soient également insérées dans les contrats de sous-traitance ultérieurs.

III.12.3 Lutte contre le dumping social

Tout concessionnaire, par le dépôt de son offre, s'engage à respecter, et se porte fort pour que ses sous-traitants respectent également, l'ensemble des dispositions législatives, réglementaires, administratives ou conventionnelles applicables, le cas échéant au niveau du secteur d'activité ou de l'entreprise, en matière de relations individuelles et collectives de travail, notamment en matière de respect de la durée du travail, les obligations en matière de sécurité et de bien-être au travail, l'attribution d'un salaire minimum à ses employés et ouvriers, le paiement de la rémunération de ses employés et ouvriers, les obligations en matière d'environnement et de préservation de celui-ci, l'occupation ou le séjour de travailleurs étrangers, DIMONA et LIMOSA,...

III.13 Renonciation et précédent

Le non-exercice d'un droit par le Concédant en cas de manquement du concessionnaire à l'une ou l'autre de ses obligations ne constitue pas une renonciation à ce droit, ni un précédent en cas d'occurrence ultérieure du même manquement.

Le Concédant reste à tout moment libre d'exiger du concessionnaire la pleine observance des stipulations et obligations des présentes, nonobstant le fait qu'il aurait antérieurement toléré ou accepté la dérogation, fût-ce partielle, à l'une ou l'autre obligation du concessionnaire.

III.14 Election de domicile – Litiges

Le concessionnaire élit domicile, pour l'exécution de la présente concession, à l'endroit de son siège social ou à l'adresse du domicile renseignée par le concessionnaire s'il s'agit d'une association de faits.

La concession doit être exécutée et interprétée conformément au droit belge.

Les parties s'obligent à remplir de bonne foi leurs engagements en vue d'assurer la bonne fin de la concession.

Tout litige relatif à l'exécution de la présente concession relève de la compétence du Tribunal de première instance de Bruxelles.

Retroplanning

Phase de candidature

- ✓ Lancement : dernière semaine de septembre 2023
- ✓ Période de remise de candidatures : entre le 18 octobre 2023 et 22 décembre 2023 à 12h.
- ✓ Visite obligatoire du site préalable à la remise d'une candidature : 17 octobre 2023 à 10h et 9 novembre 2023 à 10h
- ✓ Analyse de candidatures : janvier 2024

Sélection et attribution

- ✓ Comité d'avis – défense orale : fin janvier 2024
- ✓ Rédaction PV comité d'avis, note interne et lettre d'attribution suivant ok cabinets (citydev.brussels envoie le courrier au nom de la structure de coordination et envoi copie aux membres de la structure et cabinets) : mi-février 2024

Démarrage du projet

- ✓ Signature contrat de concession de services entre le lauréat de l'appel et citydev.brussels : mars 2024
- ✓ Début d'occupation dès signature du contrat de concession de services entre le concédant et le concessionnaire.

Liste des annexes

ANNEXE 1 – Protocole d'accord

ANNEXE 2 – Plan urbanistique général du site (Masterplan) – février 2023

ANNEXE 3 – Rapport du Processus Participatif « Ouvrir le Champ »

ANNEXE 4 – Eléments Ressources

4.1 Contexte Environnemental

4.2 Mobilité

4.3. Bon voisinage, collaborations avec acteurs locaux et communication

4.4 Etude besoins jeux, infrastructures sportives et socio-culturelles

4.5 Plans régionaux

ANNEXE 5 – Formulaire d'offre

ANNEXE 6 – Document de Preuve Provisoire (DDP) pour les membres d'un groupement