

CAHIER DES CHARGES

RELATIF A UN APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

AYANT POUR OBJET

**La location ou l'emphytéose d'un bâtiment destiné aux services
de la Région wallonne - NAMUR**

Auteur de l'appel à manifestation d'intérêt

Région wallonne

Table des matières

I. Description de l'appel à manifestation d'intérêt	3
II. Législation applicable	3
III. Identité de l'autorité contractante	3
IV. Conditions de participation	3
V. Caractéristiques du bâtiment à louer ou sur lequel il y a lieu de constituer une emphytéose	4
VI. Motivation des critères relatifs au zonage	5
VII. Délai	5
VIII. Solutions juridiques proposées et prix	5
IX. Forme et contenu de l'offre	5
X. Documents à joindre à l'offre	6
XI. Dépôt des offres	6
XII. Ouverture des offres	6
XIII. Délai de validité	6
XIV. Procédure suivie	7
XV. Décision et renonciation à la présente procédure	7
XVI. Déclinatoire de responsabilité	7
XVII. Obligation de confidentialité	8

I. Description de l'appel à manifestation d'intérêt

L'objet de cet appel à manifestation d'intérêt consiste en la possibilité pour la Région wallonne de trouver des superficies de bureaux entre 18.000 m² et 22.000 m² destinées à accueillir des espaces de bureaux pour les fonctionnaires de la Région wallonne.

L'objectif de cet appel à manifestation d'intérêt est de permettre de comparer les solutions les plus avantageuses pour la Région wallonne.

II. Législation applicable

Dans la mesure où le présent appel à manifestation d'intérêt vise uniquement la location ou l'emphytéose, la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics n'est en l'espèce pas applicable.

Il ne s'agit ni de marché de travaux, ni de marché de services, ni de marché de fournitures au sens de la loi.

Si des travaux devaient être effectués à l'initiative de la Région wallonne dans les locaux à louer ou pour lesquels il s'agit de constituer une emphytéose, ils feraient l'objet d'un marché qui serait quant à lui soumis à la législation du 17 juin 2016 relative aux marchés publics.

En l'espèce, il s'agit de louer ou de constituer une emphytéose sur un immeuble ou partie d'immeuble déjà existant ou pour lequel un permis d'urbanisme a déjà été accordé.

En l'espèce, les besoins de la Région wallonne ne sont prédéterminés que de manière générale et ne répondent qu'aux caractéristiques énoncées dans le présent appel à manifestation d'intérêt.

III. Identité de l'autorité contractante

La Région wallonne représentée par Monsieur Jean-Luc CRUCKE, Ministre du Budget et des Finances, des Aéroports et des Infrastructures sportives au nom duquel agit Madame Sylvie Marique, Directrice Générale a.i. du SPW Budget, Logistique et Technologies de l'Information et de la Communication dont les bureaux sont situés à 5000 NAMUR, Boulevard du Nord, 8.

IV. Conditions de participation

Toute personne intéressée à louer ou à constituer une emphytéose sur un immeuble ou partie d'immeuble ne doit répondre à aucune condition particulière.

La Région wallonne se réserve le droit de refuser un bien grevé d'hypothèque, sûreté réelle ou personnelle, de servitude ou tout autre inconvénient propre à empêcher l'accueil des espaces bureaux pour les fonctionnaires de la Région wallonne.

V. Caractéristiques du bâtiment à louer ou sur lequel il y a lieu de constituer une emphytéose

1. Superficie brute (en ce compris les murs) :

Celle-ci doit être située entre 18.000 m² et 22.000 m².

Une possibilité d'extension ultérieure de la superficie peut être considérée comme un élément d'appréciation en faveur de la proposition.

2. Adaptabilité :

Le bâtiment doit comporter des espaces de bureaux:

a) Permettant :

- l'aménagement de bureaux modulables : individuels, open-space et mixte
- la création d'espaces divers (détente, concentration, espace de création, réunions)

b) Contenant :

- Des espaces d'archives (minimum 5%)
- Des espaces communs : cafétéria, douches, sanitaires, ...
- Une infrastructure ICT
- Un auditoire ou une salle polyvalente pour 200 personnes assises

3. Durabilité :

- Le bâtiment doit respecter au minimum les exigences PEB prescrites par l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments
- avoir une performance environnementale – Certification BREEAM avec classification very good au minimum
- comporter une accessibilité PMR

4. Accessibilité :

- Parking :

- o Le bâtiment devra comporter un nombre minimum de 100 places de parking
- o Une option de l'offre portera sur l'extension du parking de minimum 100 places dans un périmètre de 200 à 300 m du bâtiment (via achat, location ou emphytéose)
- o Le bâtiment doit comporter un minimum de 30 places de parking pour vélo dans l'immeuble

5. Localisation :

Le bâtiment doit être localisé dans un périmètre de 1 km à vol d'oiseau autour de la gare de Namur.

VI. Motivation des critères relatifs au zonage

La Région wallonne doit disposer d'un bâtiment ou partie de bâtiment susceptible d'accueillir au minimum 1.000 fonctionnaires.

Cela motive la nécessité de la surface indiquée dans les caractéristiques du bâtiment ainsi que les exigences relatives au parking.

Quant à la localisation, celle-ci est justifiée par le fait que la Région wallonne estime que l'accessibilité du bâtiment ou partie du bâtiment doit être aisée, au niveau des transports en commun et que la gare de Namur doit être joignable à pied.

VII. Délai

Le bâtiment existant ou à construire doit être mis à disposition de la Région wallonne au plus tard le 30 septembre 2022.

VIII. Solutions juridiques proposées et prix

Les offrans peuvent, dans leur offre, au choix, proposer un montant et des gratuités pour :

- 1°. La location sera limitée à un maximum de 18 ans.
- 2°. L'emphytéose avec option d'achat.

Une ou plusieurs propositions peuvent être formulées.

IX. Forme et contenu de l'offre

L'offrant établit son offre en français.

Tous les documents établis par l'offrant sont datés et signés par celui-ci.

Lorsque l'offre est signée par un mandataire, celui-ci mentionne clairement son (ses) mandant(s). Le mandataire joint à l'offre l'acte authentique ou sous seing privé qui lui accorde ses pouvoirs ou une copie de la procuration.

Toutes ratures, surcharges et mentions complémentaires ou modificatives, tant dans l'offre que dans ses annexes, qui seraient de nature à influencer les conditions essentielles du contrat, telles que notamment les conditions techniques, doivent également être signées par l'offrant ou son mandataire.

X. Documents à joindre à l'offre

Les signataires de l'offre joindront, s'ils sont en société, les statuts de cette société et les pouvoirs qu'ils détiennent statutairement.

Tout offrant dépose copie de(s) acte(s) authentique(s) constituant les titres de propriété de l'immeuble, du terrain ou au besoin, le(s) permis d'urbanisme déjà obtenu(s).

Une copie des plans de l'immeuble ou des plans joints au permis d'urbanisme doivent également être déposés.

A défaut de ces documents, l'offre ne sera pas considérée comme recevable.

XI. Dépôt des offres

L'offre est établie sur papier et est glissée sous pli définitivement scellé mentionnant la date de la séance d'ouverture et le numéro du cahier des charges ou l'objet du marché. Elle est envoyée par service postal ou remise par porteur.

En cas d'envoi par service postal, ce pli définitivement scellé est glissé dans une seconde enveloppe fermée portant clairement la mention " OFFRE ".

L'ensemble est envoyé à :

Région wallonne
SPW – Département de la gestion immobilière.
Boulevard du Nord 8.
5000 Namur.
A l'attention de Monsieur Bernard MONNIER,
Inspecteur général

Date limite de dépôt : **12 juin 2020 à 16h**

XII. Ouverture des offres

Les offres seront ouvertes et examinées par la Région wallonne.

XIII. Délai de validité

Les offrants seront liés par leur offre pendant un délai de 120 jours calendrier, à compter de la date limite de réception des offres.

Cela signifie donc qu'ils ne peuvent plus mettre leur immeuble ou partie d'immeuble en vente ou en location, ni consentir un quelconque droit nouveau sur celui-ci tant que leur offre n'a pas été déclarée irrecevable ou déclarée non choisie par décision de la Région Wallonne.

XIV. Procédure suivie

Une fois les offres ouvertes, la Région Wallonne les examinera et procédera à une première sélection des projets intéressants.

Les offrants qui auront proposé des projets non retenus en seront immédiatement avisés.

A défaut, le délai de 120 jours précisé au point XIII est de toute façon d'application.

Pour les offres retenues, l'autorité entamera alors des négociations sur le prix de location ou d'emphytéose et/ou les conditions contractuelles.

Il n'y a, en vertu de la présente procédure, aucun critère d'attribution.

L'offre qui proposera le bâtiment ou partie de bâtiment répondant le plus parfaitement possible aux caractéristiques énoncées au point V du présent appel à manifestation d'intérêt, sera choisie.

XV. Décision et renonciation à la présente procédure

Dans la mesure où la législation sur les marchés publics n'est pas applicable, le pouvoir adjudicateur n'est pas tenu par les dispositions de la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marché public.

Elle respectera cependant les principes généraux de droit d'égalité et de transparence.

Dans la mesure où cependant le choix du cocontractant reste une décision unilatérale, la Région wallonne motivera son choix, conformément aux articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels.

La Région wallonne se réserve le droit de renoncer à tout moment à la présente procédure moyennant due motivation.

XVI. Déclinatoire de responsabilité

Le présent cahier spécial des charges ne peut être considéré par les offrants comme un incitant à remettre offre à la légère ou sans examen suffisant.

Les offrants sont censés avoir la compétence et l'expérience nécessaires pour évaluer les risques inhérents à la présente procédure et comprendre et évaluer les informations communiquées dans le cahier spécial des charges.

Les offrants sont invités à se faire assister au besoin par des conseillers spécialisés.

Les offrants sont censés procéder eux-mêmes à l'analyse et à l'évaluation des données communiquées par la Région wallonne en ayant contrôlé, le cas échéant, la justesse, l'exhaustivité et la pertinence.

La Région wallonne ne garantit, ni de manière explicite, ni de manière implicite, l'exactitude ou l'exhaustivité des informations communiquées dans le courant de la procédure d'exécution du présent appel à manifestation d'intérêt.

La Région wallonne n'encourt aucune responsabilité vis-à-vis de l'offrant pour tout dommage pouvant résulter de l'usage de ces informations ou pour toute erreur ou omission contenue dans celle-ci.

De la même manière, il ne peut être réclamé aucun dommages et intérêts à la Région wallonne du fait de l'immobilisation temporaire des immeubles ou terrains proposés ou empêchant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme et faisant l'objet de l'offre.

XVII. Obligation de confidentialité

Tous les documents et informations orales et écrites, communiqués aux offrants ou dont ils ont eu connaissance dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt et dans le cadre du présent projet, sont considérés comme strictement confidentiels. Ces documents ou informations ne pourront en aucun cas être communiqués à des tiers ou utilisés à des objectifs étrangers à la préparation de l'offre ou à l'exécution de la mission, sauf autorisation préalable et écrite par la Région wallonne.

Cette obligation de confidentialité n'est cependant pas d'application :

- quand l'information en question est dans le domaine public, d'une manière autre qu'en violation du présent article ;
- quand la communication de l'information est requise par une disposition légale ou une décision judiciaire ;
- quand l'information est destinée à des conseillers financiers, juridiques ou assimilés, soumis à une obligation de secret professionnel ;
- quand l'information est nécessaire dans une procédure juridictionnelle, mais uniquement en vue d'assurer le respect des droits de la défense ou le droit à un procès équitable.

Sous réserve d'application de la législation sur la transparence administrative, les offrants sont invités à indiquer expressément quelle partie de leur offre doit être considérée comme confidentielle. L'offrant s'engage à respecter les règles du secret professionnel en ce qui concerne les informations acquises pour les besoins de la mission ou fortuitement, au cours de l'exécution de la mission. En toute circonstance, l'offrant veillera à n'accomplir aucun acte susceptible de porter atteinte aux intérêts de la Région wallonne. Il informera ses préposés et sous-traitants de cette obligation et la fera respecter par eux.