

APPEL A PARTENAIRE

“HAMOIR, QUARTIER ES-THIER”

POUVOIR APPELANT



COMMUNE DE HAMOIR - Service Cadre de vie
Route de Tohogne, 14 - 4180 HAMOIR

Contact pour toutes informations complémentaires sur l'appel à partenaire :

Mélanie JASPART, Responsable
Service Cadre de vie
Tél. 086/219.930 ou 086/219.946
Télécax : 086/38.83.82
E-mail : melanie.jaspart@publilink.be

Table des matières

- 0. INFORMATIONS DIVERSES
- I. DESCRIPTION
- II. NATURE DE L'OPERATION
- III. CONTEXTE
- IV. OBJECTIFS DU PROJET
- V. CONDITIONS DE PARTICIPATION
- VI. PROCESSUS DE DESIGNATION DU PARTENAIRE
- VII. JURY ET CRITERES
- VIII. CONTENU DES CANDIDATURES ET PROPOSITIONS
- IX. TITULARITE DES DROITS D'AUTEUR SUR LES PREESQUISSES
- X. MISE A DISPOSITION DU TERRAIN
- XI. ENGAGEMENTS MUTUELS
- XII. ANNEXES

0. INFORMATIONS DIVERSES

Le présent « Appel à partenaire » ne se réfère **en aucun cas** à la législation sur les marchés publics de travaux, de fournitures et de services au nom des communes et des CPAS. Il concerne la mise à disposition conditionnée d'un terrain via une renonciation au droit d'accès préalable à la construction.

I. DESCRIPTION

La Commune de Hamoir se propose de mener une opération d'urbanisation dans un périmètre situé à la frange nord ouest du village, dans le quartier dit « Es-Thier ». Dans un contexte de besoin de logement sur la Commune, l'objectif est de rendre possible l'urbanisation de ce lieu. Situé sur le haut du village, entre les dernières maisons, les champs et des bois, ce site présente des qualités paysagères exceptionnelles.

Cette opération consiste en une dérogation aux prescriptions de l'actuel Plan Communal d'Aménagement (anciennement Plan Particulier d'Aménagement) qui prévoit que cette zone n'est en partie pas urbanisable.

Selon l'article 127 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme et du Patrimoine, cette dérogation pourra être obtenue en faisant valoir la cause d'utilité publique et à condition que la Commune reste propriétaire du terrain jusqu'à l'obtention d'un permis d'urbanisme de constructions groupées dérogatoire auprès du Fonctionnaire délégué.

La Commune tient dès lors à se saisir de cette nécessité de rester impliquée dans la concrétisation du projet sous forme d'un partenariat public/privé comme d'une opportunité pour à la fois maîtriser ce projet d'urbanisation, en assurer la faisabilité économique et le confier à un partenaire de qualité. La Commune vise notamment la qualité architecturale, urbanistique et paysagère du projet.

Pour mener cette opération, la Commune se propose de mettre le terrain nécessaire à disposition d'un investisseur privé via une renonciation au droit d'accès préalable à la construction. Les terrains seront ensuite vendus par la Commune par quotités au fur et à mesure de l'achèvement des logements et ce directement aux acquéreurs des logements. La Commune restera au final propriétaire des voiries et autres espaces publics.

II. NATURE DE L'OPERATION

Mise à disposition en vue de la vente, via une renonciation au droit d'accès préalable à la construction, par la Commune de Hamoir, de parcelles de terrains en lisière de village, assortie de conditions d'investissement en logements et urbanistiques. Le bénéficiaire visé par cette mise à disposition est un partenaire sous forme de « couple » investisseur privé-équipe d'auteurs de projet désigné selon la procédure et sur base des critères énoncés dans le présent appel à partenaire.

III. CONTEXTE

La Commune de Hamoir est peuplée de 3800 habitants. Très agréable, cette commune est très vivante et particulièrement bien équipée en services et en commerces. La population est en

constante augmentation et l'offre en logements, et de façon plus générale, en terrains bâtissables, se tarit. Un facteur vient accentuer ce phénomène : la situation en zone inondable de nombre de terrains légalement constructibles.

Afin de contrer ce phénomène, la Commune souhaite urbaniser une série de terrains, parmi ceux lui appartenant, situés hors du périmètre inondable et qui ne sont pour l'instant pas légalement constructibles. Sensible à la qualité architecturale, attentive à conserver une certaine disponibilité du site au public et consciente que la plupart de ces terrains présentent un intérêt paysager à protéger, mais également à révéler, la Commune tient à encadrer la mise en œuvre des projets, plutôt que de simplement vendre ces terrains.

Le projet d'urbanisation de la zone « Es-Thier » s'inscrit dans cette stratégie. Sur une crête, ce terrain schisteux de 1,7 hectare en forte pente offre (vers le sud est) une vue imprenable sur la vallée de l'Ourthe. En lisière des forêts de crête (au sud ouest), toutes répertoriées « Natura 2000 », et d'un vaste plateau de terres agricoles (au nord ouest), il se situe juste au-delà de la rangée de maisons qui borde le haut de la rue Es-Thier. A proximité directe se trouvent : une ferme (à 300 mètres), une école fondamentale (à 300m à pied ou 1 Km en voiture), des commerces de proximité et une gare.

Point de vue prescriptions urbanistiques, le Plan Communal d'Aménagement (anciennement Plan Particulier d'Aménagement) identifie initialement ce terrain communal en tant que zone de parcs publics et espaces verts publics. Les festivités annuelles du Grand Feu (maintenant déplacées au centre du village), folklore typique de la Région, y ont par exemple eu lieu durant de nombreuses années. Bien que le projet d'urbanisation, dérogatoire, impliquerait une modification de cette affectation, la Commune tient à ce que cet esprit puisse demeurer via une attention portée à la qualité, l'accessibilité et la disponibilité des espaces publics.

Un plan-masse élaboré en 2008 à la demande de la Commune a permis de vérifier la faisabilité d'un projet d'urbanisation de la parcelle à raison d'un nombre de 11 à 15 unités de logement. Le profil des futurs logements est le moyen à haut standing (relativement aux revenus de la population locale, pour laquelle l'accès à ces nouveaux logements devrait rester possible). La Commune compte en effet valoriser sur le plan de l'assiette fiscale la situation tout à fait exceptionnelle de ce site.

La totalité du terrain (dont les limites sont précisées sur la carte en annexe) est propriété de la Commune de Hamoir. La situation en matière d'impétrants est renseignée en annexe. Le gaz de ville n'est pas disponible dans l'entité.

IV. OBJECTIFS DU PROJET

Objectifs directeurs

La Commune identifie trois enjeux majeurs dans ce projet :

- offrir un logement de qualité, soutenable, appropriable et accessible à sa population
- conserver et développer l'intérêt public du lieu
- articuler le nouvel ensemble de logements au village et au paysage

Les qualités paysagère et architecturale, au sens large (usage, performances, formes, rapport à l'environnement, ...) seront au cœur du processus mis en place.

Objectifs urbanistiques

La Commune tient à ce que le nouvel ensemble s'inscrive pertinemment dans la continuité de la dynamique du village et ce notamment par le biais de la composition et de la programmation de l'espace public.

Il s'agira de favoriser les liens entre le bas et le haut du village voire inciter les voisins, les écoliers, les villageois à découvrir davantage cette partie haute du village et les espaces naturels exceptionnels se déployant dans sa prolongation. Les connexions aux réseaux piétons (sentier direct vers le centre du village et sentiers forestiers) et automobile (rue de Hittin) existants devront être intégrées. Outre ces circulations, une partie de la parcelle sera expressément dévolue à de l'espace public voué à la convivialité.

Objectifs architecturaux

Etant donné sa situation exceptionnelle, mais aussi la construction simultanée des unités, l'ensemble de logements sera nécessairement doté d'une identité propre. Cette opération devra s'inscrire de façon pertinente dans son contexte, tant villageois que naturel.

Il s'agira d'optimiser, au vu de l'ensemble des objectifs décrits, l'organisation spatiale des fonctions et les circulations. Les vues, entre espaces privés, entre espace public et espaces privés, ou encore vers le paysage et depuis les environs, feront l'objet d'une grande attention.

Les propositions permettant d'adapter les lieux à des besoins qui sont susceptibles d'évoluer dans le temps, à court, moyen et long termes, seront appréciées. Par ailleurs, une possibilité de personnalisation du logement, par le développement d'options définissables sur plan par les futurs acquéreurs, pourra être particulièrement appréciée par le public cible visé. Ces options pourront tant toucher la définition des finitions que des éléments plus fondamentaux des logements (distribution des fonctions, performance énergétique, etc...).

Objectifs programmatiques

Le programme à développer sur le terrain d'une superficie de 1,7ha est le suivant :

1. Logement

- nombre : 11 à 15 unités
- standing : moyen à haut;
- mixité : unités comptant de 2 à 4 chambres destinées à une diversité de compositions de familles et intégration d'une à deux unités 1 chambre ;
- chaque logement devra disposer d'espaces ouverts privatifs pour un total de minimum 2 ares
- parking
 - 2 places réservées/logement, de préférence situées sur la zone privative ;
 - Un parking public de 5 à 10 places

2. Espace public :

Malgré le caractère dérogatoire de ce projet, qui prévoit l'urbanisation et donc la privatisation d'une partie de la zone initialement affectée comme « espace de rencontre », la Commune souhaite tout de même conserver l'esprit de cette affectation.

C'est pourquoi, tout en veillant à l'intimité des parties privées, il s'agit de créer un espace public convivial dont une partie sera spécifiquement réservée à des fonctions ludiques et pédagogiques, par exemple : jeux pour enfants, compost, rucher (un existe déjà sur le site), barbecue, ...

L'objectif est que ces équipements bénéficient directement aux nouvelles familles et qu'elles s'y rencontrent, mais qu'ils permettent également de faire le lien entre ces nouveaux habitants et les voisins de la rue Es-Thier, voire les autres hamoiriens.

Objectifs en matière de performances énergétiques et environnementales

En matière énergétique, la philosophie préconisée ici est celle d'une performance dont le bilan investissement-rentabilité (en matière d'économie d'énergie) répond au profil socio-économique cible évoqué plus haut. Il s'agit d'une approche soutenable raisonnée qui pourra être nuancée de façon à ce que les logements puissent être investis par différents modes de vie. Tout en observant au minimum le niveau « très basse énergie »*, un logement plus cher à l'achat pourra être amorti à l'usage par une performance énergétique accrue et vice versa.

En matière environnementale, un levier sur les modes de vie pourra être activé via la valorisation des cheminements piétons et l'installation d'équipements de type compost précités. La valorisation des eaux de pluie est souhaitée. Il est souhaité également que le projet favorise les liens avec la nature et le paysage. Dans sa conception, le plan général d'aménagement de la zone, ainsi que celui des logements et des espaces publics, devra tirer au mieux parti de la configuration en forte pente du terrain. Une attitude pertinente est attendue, à la fois dans une visée paysagère mais aussi d'économie de moyens, le caractère schisteux du terrain rendant particulièrement lourdes les opérations d'excavation.

Objectifs en matière de faisabilité économique

Le projet doit être réaliste sur le plan économique. Il doit ainsi :

- présenter un plan financier réaliste : étude des coûts et recettes attendus
 - démontrer le caractère financièrement tenable des logements pour le public cible visé : accessibilité à l'achat et viabilité sur le long terme, notamment en matière de limitation des consommations, des coûts de maintenance et d'entretien en phase de fonctionnement
- Au-delà d'être réaliste, l'économie du projet sera pertinente de façon à optimiser le rapport entre la performance du projet et son coût cela non seulement d'un point de vue quantitatif, mais aussi qualitatif.

V. CONDITIONS DE PARTICIPATION

La candidature pour ce partenariat sera portée par, d'une part, un groupe de promotion proposant un programme opérationnel de développement du site et d'autre part une équipe d'auteurs de projet ayant en charge l'élaboration du plan-masse et des plans d'architecture.

L'équipe d'auteurs de projet comprendra au minimum les compétences suivantes : architecture, stabilité, techniques spéciales (chauffage, ventilation, électricité, éclairage, sécurité), PEB (performance énergétique des bâtiments) et paysage. Elle sera représentée par un mandataire détenteur du diplôme d'architecte et inscrit à l'Ordre.

L'investisseur privé et l'équipe d'auteurs de projet sont des entités a priori distinctes et indépendantes qui se lient expressément pour le présent projet. Elles forment un « couple

* Critères « très basse énergie » :

- Une demande énergétique totale pour le chauffage et le refroidissement des pièces inférieure ou égale à 30kWh/(m².an) de surface de référence énergétique ;
- Une consommation en énergie primaire pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et les auxiliaires électriques inférieure ou égale à 95 kWh/m².an.

maître d’ouvrage-maître d’œuvre ». Ce couple disposera également d’un mandataire unique, dans le chef de l’investisseur, vis-à-vis de la Commune.

Afin d’éviter l’incompatibilité entre la profession d’architecte et celle d’entrepreneur telle qu’évoquée à l’article de la loi du 2 février 1939, les couples candidats ne pourront en aucun cas inclure l’entreprise de construction qui réalisera les travaux. Ils devront, tout au long de la mission, en rester totalement indépendants juridiquement.

VI. PROCESSUS DE DESIGNATION DU PARTENAIRE

La procédure se déroule en deux phases.

1° Sélection des couples investisseur privé-équipe d'auteurs de projet qui seront invités à déposer une proposition en phase 2.

Les couples candidats seront invités à remettre une candidature dont le contenu est détaillé au point VIII. 1°.

La date limite de réception du dossier de candidature est fixée au **jeudi 29 septembre 2016 à 14h.**

Il doit être adressé, par pli recommandé à la poste ou déposé contre accusé de réception auprès de la Cellule architecture de la Fédération Wallonie-Bruxelles (local 5^E5050 - boulevard Leopold II, 44 – 1080 Bruxelles). L’enveloppe portera la mention « Appel à partenaire ‘Hamoir, Quartier Es-Thier. Phase 1’ ».

3 candidatures seront retenues.

Les couples sélectionnés seront désignés par le Collège de la Commune de Hamoir sur base du rapport du Jury.

Les candidats seront informés par courrier de leur sélection ou non pour la phase 2.

2° Désignation du partenaire

Les couples sélectionnés en phase 1 seront invités à remettre dans les 10 semaines suivant la notification une proposition dont le contenu est détaillé au point VIII.2°.

Ils seront conviés à une visite du site suivie d’une séance de questions-réponses qui aura lieu dans le mois suivant la notification de sélection. Il est indispensable que les candidats signalent préalablement l’identité de leur(s) représentant(s) à la Commune, par courriel envoyé au plus tard 2 jours ouvrables avant la visite. Un procès-verbal des questions posées et des réponses apportées, éventuellement regroupées par rubrique significative, sera envoyé, au même moment, par courrier ou par courriel à tous les candidats. En cas de divergence entre les réponses apportées oralement et celles figurant dans le récapitulatif écrit envoyé, seules les réponses écrites seront considérées comme valables par la Commune. Si des questions restent à poser, il est demandé aux candidats de formuler ces questions par écrit et de les envoyer par courrier ou par courriel à la Commune. La date limite de réception de ces éventuelles demandes est fixée à 10 jours ouvrables avant la date de remise des propositions. Toutes les questions posées par écrit, lesquelles pourront être regroupées par rubrique significative, recevront une réponse au fur et à mesure, diffusée à tous. Le récapitulatif des questions et réponses (reprenant le procès verbal initial et ses éventuels amendements) sera envoyé au

même moment à tous par courrier recommandé. Il ne sera donné aucun renseignement en dehors des deux moments définis ci-dessus.

La date et l'heure limites de réception des propositions seront précisées dans le courrier notifiant la sélection.

Le dossier devra alors être déposé contre accusé de réception auprès du service Cadre de Vie de la Commune de Hamoir Route de Tohogne, 14 à 4180 HAMOIR. L'enveloppe contenant les notes, ainsi que les panneaux et la maquette, porteront la mention « Appel à partenaire 'Hamoir, Quartier Es-Thier. Phase 2' ».

Chaque proposition devra être défendue oralement par ses initiateurs à une date qui sera mentionnée dans le courrier de sélection. 30 minutes maximum seront accordées à cette défense, suite à laquelle un temps de 15-20 minutes sera consacré aux questions/réponses.

Chaque partenaire sélectionné ayant remis une offre complète et régulière conformément au présent descriptif et l'ayant défendue devant le Jury recevra un dédommagement forfaitaire de 6.500 EUR. 80% minimum de ce dédommagement sont destinés à couvrir la prestation fournie par l'équipe d'auteurs de projet pour la production de la pré esquisse (plans et maquette de travail) accompagnée des différentes notes.

En cas d'indécision ou de besoin de précisions, une négociation pourra être entamée avec les couples qui auront déposé les propositions considérées comme étant les plus intéressantes lors de l'analyse au regard des critères d'attribution.

Le lauréat sera désigné par le Collège de la Commune de Hamoir sur base du rapport du Jury. Il se verra attribuer la mise à disposition du terrain via une renonciation au droit d'accession préalable à la construction. Cette dernière se réserve cependant le droit de ne pas désigner de lauréat et ainsi de ne donner aucune suite, hormis les dédommagements, aux propositions reçues et ceci sans avoir à justifier d'aucune façon sa décision.

VII. JURY ET CRITERES

Sera lauréat, et donc désigné comme partenaire, le couple ayant présenté l'une des 3 meilleures candidatures, et puis la meilleure proposition répondant à cet appel lancé par la Commune. Cet appel vise à la fois les capacités à concevoir, soit « créatives », de l'architecte et les capacités à investir, soit « opérationnelles », de l'investisseur privé.

Le choix du partenaire s'effectuera en deux phases :

1. Sélection de 3 candidats effectuée sur base d'un dossier permettant d'apprécier les capacités technique et financière des candidats. Le respect des consignes du présent appel ainsi que la clarté du dossier de candidature seront également appréciés.
2. Choix du lauréat qui, parmi les sélectionnés de la phase 1, a fourni la meilleure proposition, sur base des critères suivants cités dans l'ordre d'importance :

Qualité du concept, de l'intervention architecturale et urbanistique et du rapport avec le contexte

Le Jury appréciera la qualité des propositions architecturales et urbanistiques par rapport aux « objectifs du projet » précités ainsi que l'inscription de l'intervention dans le paysage, dans l'environnement bâti, dans l'espace public, dans le quartier et le village. Le Jury sera attentif à la méthodologie de concertation envisagée avec la Commune tout au long du projet. Enfin, le

Jury sera attentif à la prise en compte de l'intérêt paysager du site et de son environnement et à sa mise en valeur.

Performance et fonctionnalité

Le Jury appréciera la qualité et la performance des propositions en fonction des « objectifs du projet » prédefinis. Il sera particulièrement attentif à l'articulation des usages publics, collectifs et privés, à la gestion des circulations et à l'organisation spatiale des activités. L'habitabilité des logements sera également évaluée, notamment en matière de fonctionnalité, de confort d'usage au quotidien, de qualité des vues, de valorisation de la lumière naturelle,... Le Jury appréciera également les possibilités d'adaptation des logements et espaces ouverts à des besoins qui sont susceptibles d'évoluer dans le temps, à court, moyen et long termes. Du point de vue énergétique, outre les minimas « très basse énergie » imposés, le Jury appréciera l'intelligence de la proposition en ce qu'elle permet de réduire dès le départ les besoins et limite le recours aux technologies complexes et coûteuses. Un entretien aisé et peu coûteux du bâti, mais aussi des espaces ouverts, privés, collectifs le cas échéant et publics, sera également apprécié. Du point de vue environnemental, le Jury appréciera le choix de matériaux, techniques constructives et équipements respectueux de l'environnement dans leurs cycles de production et leur fonctionnement ainsi que l'attention portée à la santé et au confort des usagers.

Optimalisation de l'investissement et faisabilité économique

Le Jury appréciera la pertinence de la proposition quant à l'économie du projet, soit au rapport entre la performance du projet et son coût, cela non seulement d'un point de vue quantitatif, mais aussi qualitatif. Il appréciera la façon dont la proposition répond de la façon la plus pertinente aux « objectifs du projet » prédefinis. Le Jury appréciera, pour les logements, l'adéquation entre la gamme des prix de vente estimés des différents types de logements, les coûts d'exploitation et le public cible visé dans les « objectifs du projet » prédefinis. Pour les espaces publics, il appréciera la faisabilité à long terme d'une gestion par la Commune.

Efficacité et réalisme du calendrier estimatif de réalisation du projet et pertinence du phasage des travaux

Le respect des consignes du présent appel ainsi que la clarté du dossier de la proposition seront également appréciés.

Aux deux étapes, les choix seront proposés au Collège pour approbation par un Jury composé de:

- 2 représentants de la Commune de Hamoir dont le bourgmestre, compétent également en matière d'urbanisme
- le Président de la C.C.A.T.M.
- 1 représentant de l'Urbanisme régional
- 1 représentant architecte de la Cellule architecture de la Fédération Wallonie-Bruxelles, accompagnant la procédure de désignation d'un partenaire
- 1 experts architecte
- 1 expert paysagiste
- 1 expert investisseur

En outre, chacun des deux groupes politiques de la Commune pourra désigner un observateur (sans voix délibérative). Les candidatures puis les propositions feront l'objet d'une pré

analyse menée par une commission technique composée d'un représentant de la Cellule architecture et d'un représentant du service « cadre de vie » de la Commune.

VIII. CONTENU DES CANDIDATURES ET PROPOSITIONS

1° Candidatures à déposer par les équipes pour la phase 1

Le dossier de candidature comprend :

1. Une note (une page A4 maximum) précisant l'identité, le statut, les titres et les coordonnées (email, tel., adresse et n° d'entreprise) de tous les opérateurs économiques concernés et la façon dont ils proposent de se lier pour l'opération : sous-traitance, association momentanée, etc. Une personne mandataire unique y est identifiée, dans le chef de l'investisseur, pour le « couple maître d'ouvrage-maître d'œuvre ». Les personnes morales ou physiques (qu'il s'agisse de partenaires d'une association momentanée ou de sous-traitants) sont tenues de mentionner les noms et les qualifications professionnelles du personnel chargé de l'exécution du service.

2. Une note de motivation **commune** (une page A4, éventuels visuels inclus, maximum 4000 signes espaces compris)

Cette note explique les motivations du candidat à présenter sa candidature en faisant valoir comment il entend mettre en œuvre les savoir faire combinés de l'investisseur et de l'équipe d'auteurs de projet compte tenu de la programmation prévue pour le lieu, du contexte existant, des contraintes et enjeux.

3. Une note d'équipe **commune** (une page A4, éventuels visuels inclus, maximum 4.000 signes espaces compris)

Cette note explique comment le candidat a composé cette équipe (investisseur et équipe d'auteurs de projet), pourquoi il envisage de travailler, le cas échéant, en association et/ou avec ces sous-traitants, en quoi ils ont une vision commune des enjeux du projet dont question ici, et en quoi ils se complètent.

4. Pour l'investisseur privé:

4.1. Capacité économique et financière:

- une déclaration attestée par un document officiel du chiffre d'affaires global annuel ;
- bilan et comptes annuels;
- une preuve d'assurance ;

4.2. Compétences et références :

- La présentation de 3 références pertinentes réalisées au cours des cinq dernières années dont au moins deux s'apparentant, au niveau du programme et/ou de l'investissement, au présent projet. La présentation de chaque référence tiendra sur 3 pages A4 maximum (texte et visuels) et se fera uniquement à l'aide des documents suivants :

- un texte introductif justifiant la pertinence de chaque référence par rapport à l'objet du marché (max 300 signes espaces compris/référence);
- photos et/ou dessins, plans, croquis (max 6) permettant de se représenter les références;
- une note d'une demi-page (max 2000 signes, espaces compris) présentant l'équipe complète ayant œuvré au projet (architectes, entreprises de

construction, ...), le planning (études, chantier, durée de commercialisation), le plan financier détaillé; .

- une note d'une demi-page (max 2000 signes, espaces compris) évoquant la façon dont l'investisseur choisit les entreprises de construction (explication du processus de désignation, existence de contrats spécifiques avec certaines entreprises pour ce genre de travaux et si oui lesquelles, ...)
- la liste des opérations en cours avec le planning prévisionnel.

5. Pour l'équipe d'auteurs de projet:

5.1. Capacité économique et financière:

- preuve d'assurance de responsabilité professionnelle pour tous les opérateurs économiques spécialisés dans les différents services relatifs à la mission impliqués dans l'équipe, qu'il s'agisse de partenaires d'association momentanée ou de sous-traitants.

5.2. Compétences et références

- attestation de l'inscription à l'ordre des architectes du mandataire de l'équipe d'auteurs de projet ;
- La présentation détaillée de trois références pertinentes (construites ou non) au cours des cinq dernières années. Ces trois références seront issues des productions tous membres de l'équipe d'auteurs de projet confondus. La présentation de chaque référence tiendra sur 3 pages A4 maximum (texte et visuels) et se fera uniquement à l'aide des documents suivants :
 - un texte introductif justifiant la pertinence de chaque référence par rapport à l'objet du marché (max 300 signes espaces compris/référence);
 - photos et/ou dessins, plans, croquis (max 6) permettant de juger la qualité des références présentées ;
 - une note d'une demi-page (max 2000 signes, espaces compris) présentant le parti architectural du projet, les solutions techniques originales, le rôle du candidat, le statut du projet (réalisé, en chantier, concours non remporté, etc.), le budget et les moyens humains mis en oeuvre ; si la référence a été construite, l'indication des montants de l'estimation, de l'adjudication et du décompte final, éventuellement accompagnée d'une note justificative. Les dates suivantes (le cas échéant), au minimum devront être renseignées : lancement du marché de services, début et fin des études, début et fin du chantier.
- Uniquement pour le(s) bureau(x) d'architecture, la liste des projets en cours avec le planning prévisionnel.
- Uniquement pour le(s) bureau(x) d'architecture, le cas échéant, la liste des prix reçus et/ou des publications dont son (leur) travail a fait l'objet.
- Pour chaque opérateur économique, sous forme de simple liste, les principales missions pouvant constituer des références, construites ou non au cours des trois dernières années, avec leur date de réalisation, leur destinataire, le type de maîtrise d'œuvre (association momentanée, sous-traitance, collaboration extérieure, etc.) et leur montant. Ces références doivent être classées par type de bâtiment (logements, bureaux, bâtiments publics, bâtiments culturels, etc.) ou type d'ouvrage d'art, et préciser s'il s'agit d'une rénovation ou d'une nouvelle construction, ainsi que le statut du projet (réalisé, en chantier, concours non remporté, etc.).

6. Un CD-ROM ou autre support informatique contenant les PDF en qualité d'impression des documents décrits aux points [1] à [6] de cette section. L'ensemble de ces documents doit permettre au Maître de l'ouvrage de se rendre compte de la capacité de l'équipe à mener à bien le projet et de la nature de sa production.

ATTENTION : il ne sera pas tenu compte du texte ou des pages excédentaires par rapport aux quantités prescrites ; l'ajout de tout document supplémentaire de type CV, diplôme, moyens techniques du bureau, ... est proscrit.

2° Propositions à déposer pour la phase 2 par les couples candidats sélectionnées au terme de la phase 1.

Attention ! Ce dossier ne devra être remis que par les candidats sélectionnés !!!!

Ce dossier doit permettre au Jury d'apprécier comment la proposition répond aux objectifs cités dans cet appel et aux critères d'attribution.

Le dossier comprend :

1. le formulaire d'engagement
2. un extrait de casier judiciaire pour le mandataire « architecte » et le mandataire « investisseur »;

S'agissant d'une procédure en deux temps avec indemnisation de la production, le pouvoir adjudicateur vérifiera, entre la réunion du Jury de sélection et l'approbation de la décision motivée de cette sélection, la situation des candidats proposés à la sélection. Cette vérification s'effectuera soit directement en consultant les bases de données du Fédéral ou l'application *Digiflow*, soit, quand cette vérification préalable ne peut s'effectuer, en demandant au candidat de lui communiquer les attestations requises par la réglementation. Tout autre document jugé utile pourra être demandé dès cette étape.

3. deux panneaux **rigides** de dimension A0 (soit 84 cm x 120 cm) reprenant au minimum pour la pré-esquisse proposée :

- l'aménagement général du site (un plan ainsi que deux coupes pertinentes) au 1/500 incluant l'aménagement des espaces publics jusqu'aux limites du terrain et détaillant l'aménagement des abords * ;
- les plans des différents niveaux du ou des bâtiments à l'échelle 1/200 ;
- des coupes longitudinales/transversales et les élévations du ou de tous les bâtiments à l'échelle 1/200.

* L'objectif est de permettre de saisir les distances et types d'articulations entre bâtiments.

Ces documents doivent permettre d'appréhender l'intégration du programme sur le site et la bonne prise en compte des particularités liées à la fonction. La gestion des flux doit être traitée et clairement exprimée. S'agissant d'une pré-esquisse, les plans restent schématiques. Dans le cas où des vues perspectives du projet sont intégrées sur les panneaux, l'attention des soumissionnaires est attirée sur l'utilisation parfois abusive des images de synthèse qui trompent le lecteur non averti. S'agissant d'une pré-esquisse, les plans restent schématiques.

4. Une maquette de travail au 1/250, reprenant l'entièreté du site et formalisant la pente du terrain, permettant de comprendre l'insertion du projet dans le contexte existant, rural et paysager. La maquette fera l'objet de prises de vue photographiques qui seront transmises sous forme de fichier JPG sur le CD- ROM (ou autre support informatique) évoqué plus loin reprenant l'ensemble du dossier.

Une maquette de travail est à considérer dans le cadre global du statut de l'offre demandée : une pré-esquisse. La maquette doit avant tout mettre l'accent sur les lignes de force du projet et éviter de perdre le jury dans déorum et détails. Il est demandé aux équipes de « jouer le jeu » dans ce sens, ce qui pourra aussi constituer une économie de ressources afin de les affecter à des éléments plus essentiels.

attention : le nom de l'équipe doit être repris au dos de chacun des panneaux et sur la maquette.

5. Une note de maximum 2 pages A4 (8000 signes espaces compris) expliquant la philosophie du concept architectural, urbanistique et paysager et les moyens mis en œuvre pour répondre aux spécificités du projet. La gestion des flux (habitants, passants, ...) doit être traitée. La note abordera notamment la question de la relation entre village, espaces publics, éventuels espaces collectifs et espaces privés.

6. Une note de maximum 1 page A4 (4000 signes espaces compris) de réflexion sur la programmation des fonctions projetées : répartition dans les grandes lignes des superficies construite et non construites, caractéristiques des logements (nombre, mélange de typologies, éventuelle adaptabilité dans le temps, éventuelles options définissables sur plan par les futurs acquéreurs), équipement, espaces ouverts privatifs, collectifs le cas échéant et publics, ...

7.1. Une note de maximum 1 page A4 (4000 signes espaces compris) relative à la stratégie liée à la performance énergétique et environnementale de la proposition ainsi que les stratégies employées pour minimiser les coûts d'exploitation, que ce soit en matière d'énergie mais aussi d'entretien, espaces publics et éventuels espaces collectifs compris (coût global investissement/exploitation).

7.2. Pour les données chiffrées, le formulaire (tableau type en format excel joint au courrier de sélection) rempli faisant apparaître les coûts de maintenance, d'entretien et de consommation énergétique estimés par logement pour les parties bâties et non bâties privées et éventuellement collectives (selon quotité).

8. Trois notes de maximum 1 page A4 (4000 signes espaces compris) chacune, relatives aux options proposées en matière :

- de stabilité,
- de techniques spéciales,
- de paysage.

9.1. Un plan financier en ce compris une estimation détaillée des investissements envisagés au regard d'une première approche entre les options architecturales proposées par le candidat et l'enveloppe financière définie. Un métré estimatif sera joint.

9.2. Pour les données chiffrées, le tableau récapitulatif de l'estimation du projet par discipline (tableau type en format excel joint au courrier de sélection), dûment complété dans toutes ses parties. Ce tableau ne peut en aucun cas être modifié. Les montants alloués à

chacune des disciplines devra être clairement identifié, même lorsque deux disciplines différentes sont attribuées à un seul prestataire.

10. Une note faisant apparaître en détail le coût global imputé aux futurs acquéreurs et la correspondance de ce coût avec les moyens financiers identifiés. Cette note reprendra au minimum :

- une estimation prix de vente/m² (bâtiment hors terrain – pour rappel, le prix du terrain est fixé au point X.) de chaque type de logements proposé, en expliquant les bases de calcul. Ces prix s'entendent hors taxes et frais de toute nature (notaire, enregistrement, ...) qui seront à charge de l'acheteur.

- les coûts d'exploitation (espaces privatifs et éventuels espaces collectifs selon quotités) détaillés au point 5 ;

Cette note fera apparaître la méthodologie employée pour la détermination des coûts et la correspondance entre la charge financière globale achat (prix /m² des logements + prix du terrain tel qu'estimé à ce stade par la Commune –voir point X.) - exploitation et le profil cible. L'impact en termes de coût des éventuelles options définissables sur plan par les futurs acquéreurs sera évalué,

11. Une note expliquant le mode opératoire utilisé pour mener le projet à son terme (calendrier estimatif, phasage des études et des travaux, délais de réalisation et de commercialisation) ainsi que la méthodologie de concertation avec les acteurs de la Commune (services techniques, autorités, ...).

Les notes pourront au besoin être illustrées par des visuels. Attention : il ne sera pas tenu compte des éventuelles parties de texte dépassant la quantité autorisée.

12. Un CD-ROM ou autre support informatique contenant, en PDF, tous les documents repris ci-dessus.

- Les panneaux seront fournis en deux versions : une à résolution d'impression et une adaptée à l'affichage web (3 Mo max).

- Les fichiers du tableau récapitulatif et du formulaire « maintenance, entretien et consommation » doivent être transmis aux formats XLS et PDF.

- Seront jointes les photos de la maquette

Le contenu de ce dossier vaut pour engagement et le candidat s'engage, au cas où il serait désigné lauréat partenaire, à poursuivre les études et le chantier dans la continuité de cette proposition en concertation régulière avec la Commune.

Suite à la défense orale, la Commune se réserve le droit de demander certaines précisions et modifications des propositions, donnant lieu à une éventuelle seconde défense orale devant le Jury pour négociation. Les termes pourront donc éventuellement être modifiés de commun accord au cours de la négociation.

Le délai de validité de la proposition est de 180 jours prenant cours le lendemain du jour de la date limite de réception des propositions.

Les envois sont acheminés sous la seule responsabilité de leur expéditeur. La Commune ne peut être tenue pour responsable du dépassement du délai de remise des propositions. Les frais de transport, de dépôt et de reprise sont à charge des candidats.

IX. TITULARITE DES DROITS D'AUTEUR SUR LES PRESQUISSES

Les propositions primées ou non ne peuvent être utilisées par la Commune en tout ou en partie sans l'accord de leur auteur, à l'exception d'une présentation desdites productions dans le cadre d'une exposition et les actions de communication s'y rapportant à l'initiative de la Commune. Une fois la procédure de désignation terminée, la Commune ne conservera plus que le support informatique relatif aux propositions; les panneaux de présentation et la maquette seront dès lors restitués à chacun.

X. MISE A DISPOSITION DU TERRAIN

1. A l'issue de la procédure de désignation du lauréat, la Commune signera avec l'investisseur privé une **convention de partenariat**. La valorisation de ce bien constitue un enjeu important. C'est pourquoi la Commune souhaite assortir le partenariat en vue de la mise à disposition du terrain à une liste de conditions qui seront reprises dans la convention. Il s'agira notamment de l'engagement du partenaire désigné de respecter les lignes urbanistiques, architecturales, environnementales et financières de la proposition telle qu'approuvée et ce dans le développement du projet, jusque dans l'aménagement du site.

2. Ensuite, le couple « maître d'ouvrage-maître d'œuvre » poursuivra les **études** sur base de la pré esquisse approuvée. Le service Cadre de Vie de la Commune sera associé à la finalisation des étapes « esquisse » et « avant projet » de façon à accompagner le développement du projet. Toute modification substantielle par rapport à la pré esquisse approuvée nécessitée par l'évolution du projet sera soumise à l'approbation du Collège communal.

3. L'acte de **mise à disposition** via une renonciation au droit d'accession préalable à la construction sera finalisé suite à la réalisation de ces deux conditions :

- approbation de la Commune sur l'avant-projet
- obtention du permis d'urbanisation ou d'urbanisme

L'acte notarié reprendra notamment la liste de conditions énoncées dans la convention citée au point 1. A défaut pour le partenaire de respecter l'ensemble des conditions, la Commune se réserve le droit de lui notifier sa volonté concordante d'annuler cette mise à disposition. Le bénéfice de cette mise à disposition reste exclusivement réservé à l'investisseur lauréat et **ne pourra en aucun cas être cédé par ce dernier à un tiers**.

4. La réalisation est soumise au **respect de délais**. Les travaux devront être entamés dans les deux ans suivant l'obtention du permis d'urbanisme et la réception provisoire de la totalité devra avoir eu lieu dans les quatre ans suivant l'obtention du permis d'urbanisme. A défaut, la Commune se réserve le droit d'annuler la mise à disposition du terrain à l'investisseur et de poursuivre le projet avec un autre investisseur.

5. Les unités de logement créées sont destinées à la **vente à des particuliers**. La vente des unités fera l'objet d'un double acte de vente :

- un pour la construction et les aménagements au bénéfice de l'investisseur privé,
- l'autre pour le terrain* à destination privative (y compris éventuels espaces collectifs en copropriété) au bénéfice de la Commune.

La passation de ces 2 actes devra être simultanée. Elle pourra avoir lieu dès obtention du permis d'urbanisme-urbanisation (en cas de vente sur plan) et jusqu'à la réception définitive

des travaux. Au cas où certaines unités n'auraient pu trouver acquéreur dans ces délais, le promoteur s'engage à acheter à la Commune le terrain à destination privative (y compris éventuels espaces collectifs en copropriété) restant.

6. Le partenaire assume l'aménagement de l'ensemble des **espaces publics** situés dans le périmètre. Durant le chantier, et jusqu'à la réception provisoire des travaux, la responsabilité des espaces publics incombe à l'investisseur privé. La commune n'interviendra donc pas financièrement dans l'aménagement des espaces publics. Suite à la réception provisoire, la Commune reste définitivement propriétaire des espaces publics et assurera leur gestion.

* Le prix de vente du terrain à destination privative est estimé à ce stade à **40 €/m²**par la Commune. Ce prix s'entend hors taxes et frais de toute nature (notaire, enregistrement, ...) qui seront à charge de l'acheteur. Cependant, en fonction de la nature de l'aménagement de l'espace public proposé (financé totalement par l'investisseur) la Commune pourra éventuellement ajuster ce prix de façon à garantir l'équilibre global de l'opération pour chacune des parties (investisseur, futur acquéreur, Commune et hamoiriens au sens large, futurs utilisateurs de l'espace public).

XI. ENGAGEMENTS MUTUELS

Le couple lauréat et la Commune s'engagent à mener l'opération en partenaires.

Engagement de la Commune

1. La Commune s'engage à fournir au partenaire dans les meilleurs délais tout document à sa disposition pouvant être utile à la réalisation du projet ;
2. La Commune s'engage à contribuer à la promotion de ces logements, et ce plus spécifiquement auprès de ses habitants, en faisant valoir le partenariat mené avec le privé et les garanties de qualité recherchées par le processus de sélection ;

Engagement du partenaire désigné

1. Le « couple » s'engage à mener à bien un projet sur base de la proposition approuvée par la Commune, toute modification sera soumise à l'approbation de cette dernière ;
2. Le lauréat s'engage à ne diffuser aucune information relative à l'appel à candidature et au projet vers la presse et la population sans accord écrit préalable de la Commune ;
3. La Commune conserve la faculté de récupérer l'ensemble de ses droits (en ce compris droit d'accession préalable à la construction) sur son terrain au cas où les conditions ne seraient pas respectées.

XII. ANNEXES

Annexes fournies en première phase:

- relevés géomètre (.pdf)
- photos du contexte (qualité aperçu, insérées dans le présent document)_

Annexes qui seront fournies en seconde phase (aux candidats retenus pour déposer une proposition uniquement) :

1. relevés géomètre (.dwg)
2. photos du contexte (.jpg)
3. renseignements sur la parcelle

4. identification zones natura2000
5. renseignements impétrants
6. abrogation PCA
7. à titre informatif, plan masse déjà élaboré en 2008 à la demande de la commune
8. formulaire d'engagement, des coûts de maintenance, d'entretien et de consommation énergétique
9. tableau récapitulatif de l'estimation du projet par discipline (.xls)



Depuis la pointe sud ouest du site, vers le centre du site.



Depuis le haut du site.



Depuis le centre du site, vue vers le sud



Vue vers le sud ouest



Depuis l'entrée nord du site, vue vers le sud



Vue depuis le centre haut du site vers le sud ouest



Arbre+petits équipements publics, vue vers le nord, village et arrière maisons rue Es-Thier