

Cet avis sur le site TED: <http://ted.europa.eu/udl?uri=TED:NOTICE:435005-2016:TEXT:FR:HTML>

Belgique-Bruxelles: CdR/DL/99 /2016 — Avis de prospection d'immeubles pour le Comité des régions (CdR) et le Comité économique et social européen (CESE) 2016/S 239-435005

Services conjoints — direction de la logistique

1. Intitulé du marché:

Avis de prospection d'immeubles pour le Comité des régions (CdR) et le Comité économique et social européen (CESE).

2. Objet de la recherche:

Description du marché:

cet avis de prospection d'immeubles est publié par le Comité des régions (CdR). Y participe également, en qualité d'institution associée, le Comité économique et social européen (CESE).

Afin de répondre à leurs besoins d'espaces de bureaux, «les Comités» (CdR et CESE) sont à la recherche d'un immeuble, entier ou partagé, à une distance maximale de 1 000 m de leur immeuble Jacques Delors (JDE), situé rue Belliard 99-101, 1040 Bruxelles.

Le marché est divisé en 2 lots. Les propositions d'immeubles devront répondre aux caractéristiques définies dans le lot 1 ou dans le lot 2 ci-dessous. Il est possible de soumettre des propositions d'immeubles pour les 2 lots.

La superficie hors sol totale recherchée est:

2.1. Lot 1: un immeuble d'environ 5 000 m² hors sol, affectation espaces bureaux, qui doit permettre d'héberger au minimum 140 occupants en bureaux individuels.

2.2. Lot 2: un immeuble avec environ 5 000 m² hors sol en affectation espaces bureaux, qui doit permettre d'héberger au minimum 140 occupants en bureaux individuels et, complémentirement, des espaces avec 2 salles de conférences ou des espaces qui devront permettre l'aménagement des 2 salles de conférences avec les caractéristiques reprises au point 3.1.2.

Les Comités acceptent de partager un immeuble à condition que ses espaces et ses parkings soient sécurisés et non accessibles aux autres occupants. Les consommations d'eau et d'énergie des services des Comités devront être clairement distinguées de celles des autres occupants et facturées directement aux Comités par les fournisseurs d'eau et d'énergie.

Dans ce cadre, le proposant d'immeuble (ci-après dénommé «proposant») devra soumettre un règlement d'ordre intérieur qui comprendra notamment les quotités de surfaces privatives et communes, la répartition des charges ainsi que les droits et devoirs des occupants. Les Comités devront disposer d'un droit de regard et de priorité sur toutes les décisions et applications relatives à ce règlement qui seraient prises par le propriétaire et/ou son représentant.

3. Description du marché et de la procédure applicable

3.1. Objet du marché:

3.1.1. Lot 1: un immeuble d'environ 5 000 m² hors sol, affectation espaces bureaux (capacité minimale 140 occupants):

le marché a pour objet un immeuble avec des surfaces SIM (surfaces immobilières en Belgique) hors sol estimées telles que mentionnées au point 2.1 — lot 1 (voir définition selon le code de mesurage applicable

aux bâtiments de la Commission et aux bâtiments des «Comités» à Bruxelles, annexe 1, disponible sur le site internet du Comité des régions à la page <http://cor.europa.eu/fr/about/tenders/Pages/CDR-DL-99-2016.aspx>. L'emplacement doit être situé à une distance à vol d'oiseau d'au maximum 1 000 m de l'immeuble JDE (rue Belliard 99-101, Bruxelles). Une localisation dans le quartier européen est préférable.

L'immeuble sera aménagé par le proposant afin d'être prêt à l'utilisation par les services des «Comités» au plus tard le 31.12.2018.

Par «immeuble de base», on entend un immeuble neuf, en cours de rénovation ou rénové, présenté dans le descriptif de la réponse au présent avis de prospection d'immeubles.

Par «immeuble aménagé», on entend un immeuble dont le cloisonnement, le câblage, les installations de sécurité et autres travaux d'aménagement sont réalisés suivant les spécifications du manuel de l'immeuble type (MIT) de la Commission européenne (annexe 2 — disponible sur le site internet du Comité des régions à la page <http://cor.europa.eu/fr/about/tenders/Pages/CDR-DL-99-2016.aspx>) et selon les spécifications des «Comités». Le budget final et les coûts d'aménagement pour adapter l'immeuble aux besoins des «Comités» seront fixés lors de la phase de négociation.

Le proposant devra indiquer le nombre de postes de travail disponibles en bureaux individuels en premier jour dans l'immeuble aménagé dans le respect du manuel de l'immeuble type (MIT), en tenant compte d'une surface utile minimale (surface utile — SU, voir code de mesurage) de:

— minimum 10 m² par occupant en bureau individuel (avec un minimum de 240 cm de largeur de façade par bureau),

— 1 m² pour les besoins d'archives hors sol par occupant,

— 2 m² hors sol par occupant pour les salles de réunion.

L'immeuble devra disposer d'un nombre approprié de places de parking. Le(s) proposant(s) pourra/pourront, le cas échéant, présenter une proposition d'immeubles complémentaires de parkings externes éloignés au maximum de 500 mètres à pied de l'immeuble/des immeubles proposé(s).

3.1.2. Lot 2: un immeuble avec environ 5 000 m² hors sol en affectation espaces bureaux, qui doit permettre d'héberger au minimum 140 occupants en bureaux individuels et, complémentirement, des espaces avec 2 salles de conférences ou des espaces qui devront permettre l'aménagement des 2 salles de conférences avec les caractéristiques décrites ci-dessous.

Le marché a pour objet un immeuble avec des surfaces SIM (surfaces immobilières en Belgique) hors sol estimées telles que mentionnées au point 2.2 — lot 2 (voir définition selon le code de mesurage applicable aux bâtiments de la Commission et aux bâtiments des «Comités» à Bruxelles — annexe 1: disponible sur le site internet du Comité des régions à la page <http://cor.europa.eu/fr/about/tenders/Pages/CDR-DL-99-2016.aspx>). L'emplacement doit être situé à une distance à vol d'oiseau d'au maximum 1 000 m de l'immeuble JDE (rue Belliard 99-101, Bruxelles). Une localisation dans le quartier européen est préférable.

L'immeuble sera aménagé par le proposant afin d'être prêt à l'utilisation par les services des «Comités» au plus tard le 31.12.2018.

Par «immeuble de base», on entend un immeuble neuf, en cours de rénovation ou rénové, présenté dans le descriptif de la réponse au présent avis de prospection d'immeubles.

Par «immeuble aménagé», on entend un immeuble dont le cloisonnement, le câblage, les installations de sécurité et autres travaux d'aménagement sont réalisés suivant les spécifications du manuel de l'immeuble type (MIT) de la Commission européenne (annexe 2 — disponible sur le site internet du Comité des régions à la page <http://cor.europa.eu/fr/about/tenders/Pages/CDR-DL-99-2016.aspx>) et selon les spécifications des «Comités». Le budget final et les coûts d'aménagement pour adapter l'immeuble aux besoins des «Comités» seront fixés lors de la phase de négociation.

Le proposant devra indiquer le nombre de postes de travail disponibles en bureaux individuels en premier jour dans l'immeuble aménagé dans le respect du manuel de l'immeuble type (MIT), en tenant compte d'une surface utile minimale (surface utile — SU, voir le code de mesurage) de:

- minimum 10 m² par occupant en bureau individuel (avec un minimum de 240 cm de largeur de façade par bureau),
- 1 m² pour les besoins d'archives hors sol par occupant,
- 2 m² hors sol par occupant pour les salles de réunion.

Chaque salle de conférence doit avoir la capacité pour:

- une présidence de 11 personnes,
- des postes de conférence équipés pour environ 90 personnes (écran, interprétation),
- des chaises visiteurs,
- 10 cabines d'interprétation et une régie.

L'immeuble devra disposer d'un nombre approprié de places de parking. Le(s) proposant(s) pourra/pourront, le cas échéant, présenter une proposition d'immeubles complémentaires de parkings externes éloignés au maximum de 500 mètres à pied de l'immeuble/des immeubles proposé(s).

3.2. Délais:

Bien que le marché porte sur les surfaces mentionnées au point 2 pour chacun des 2 lots qui devront être disponibles au plus tard pour le 31.12.2018, l'immeuble de base pour chacun des 2 lots devra impérativement être disponible pour le 1.6.2018, afin de permettre la réalisation des aménagements et adaptations sur la base du manuel de l'immeuble type (MIT) de la Commission européenne et des spécifications techniques des services des «Comités».

3.3. Procédure:

Le marché est régi par les dispositions des articles 104 et 104 bis du règlement (UE, Euratom) n° 966/2012 du Parlement européen et du Conseil du 25.10.2012 relatif aux règles financières applicables au budget général de l'Union et abrogeant le règlement (CE, Euratom) n° 1605/2002 du Conseil [tel que modifié par le règlement (UE, Euratom) 2015/1929 du Parlement européen et du Conseil du 28.10.2015] et de l'article 134, paragraphe 1, point g), du règlement délégué (UE) n° 1268/2012 de la Commission du 29.10.2012 relatif aux règles d'application du règlement (UE, Euratom) n° 966/2012 du Parlement européen et du Conseil relatif aux règles financières applicables au budget général de l'Union [tel que modifié par règlement délégué (UE) 2015/2462 de la Commission du 30.10.2015].

L'avis de prospection locale du marché objet de cette publication servira à sélectionner le(s) proposant(s) avec le(s)quel(s) les «Comités» pourront entamer une procédure négociée.

La présente procédure de prospection est clôturée par une présélection d'au maximum 3 propositions d'immeubles par lot qui permet de répondre aux besoins. Les «Comités» pourront inviter le(s) soumissionnaire(s) ainsi présélectionné(s) à entamer des négociations dans une phase ultérieure distincte de la présente procédure. À partir de la notification de présélection, le(s) proposant(s) présélectionné(s) garantit/garantissent:

- la validité de leur proposition(s) d'immeubles jusqu'à la signature éventuelle du contrat,
- la mise à disposition de tout document concernant l'immeuble dans les délais précisés par les «Comités».

La présente publication ne constitue en aucun cas un engagement pour les «Comités» dans le cadre des procédures de passation de marchés. Les «Comités» se réservent le droit, jusqu'à la signature d'un contrat, de renoncer au marché ou d'annuler la présente procédure sans que les proposants puissent prétendre à une

quelconque indemnisation. Les «Comités» ne signeront, avant ou pendant la phase de négociation, aucun contrat d'exclusivité ni aucune clause similaire en faveur d'un proposant.

3.4. Type de contrat:

Afin de disposer d'une proposition d'immeubles de prix (point 4.2) comparable, chaque proposant devra présenter sa meilleure proposition d'immeubles pour une mise à disposition en usufruit pendant une durée de 20 ans, éventuellement complétée par une proposition d'achat.

4. Exigences relatives aux propositions d'immeubles

4.1. Contenu:

Les informations contenues dans la proposition d'immeubles devront respecter l'ordre et la numérotation suivants:

- 1) la référence «Avis de prospection: "Comités" CdR/DL/99/2016»;
- 2) le nom de l'immeuble de base et l'adresse complète;
- 3) le nom du proposant et son adresse complète (y compris les numéros de téléphone et adresse électronique) — annexe 3 — disponible sur le site internet du Comité des régions à la page <http://cor.europa.eu/fr/about/tenders/Pages/CDR-DL-99-2016.aspx>
- 4) les coordonnées complètes (y compris les numéros de téléphone et adresse électronique) du propriétaire — annexe 3 — disponible sur le site internet du Comité des régions à la page <http://cor.europa.eu/fr/about/tenders/Pages/CDR-DL-99-2016.aspx>
- 5) le descriptif des surfaces et de l'immeuble de base;
- 6) les plans (étages, façades, coupes) à échelle 1/200^e ou 1/100^e de l'immeuble de base;
- 7) les plans montrant une implantation type ainsi que le tableau d'occupation selon la configuration demandée au point 3.1.1 ou 3.1.2 du présent avis;
- 8) le tableau des surfaces par étage (hors sol et sous-sol) et décomposées selon le code de mesurage applicable aux bâtiments de la Commission et aux bâtiments des «Comités» à Bruxelles, complété par le nombre d'emplacements de parking de l'immeuble et, le cas échéant, externes à celui-ci (voir point 3.1.1 ou 3.1.2 du présent avis);
- 9) le ratio d'occupation calculé comme suit: SU 2B (la surface SU 2B par définition, l'espace bureaux est situé le long des façades, patios et atrioms avec fenêtres selon le code de mesurage)/nombre de bureaux individuels selon le point 3.1;
- 10) l'efficacité de l'immeuble calculée selon la formule SU 2B/SPN hors sol, (SPN, la surface de plancher nette selon le code de mesurage);
- 11) les éventuelles procédures encore à réaliser pour obtenir le permis d'urbanisme et le permis d'environnement et les dates de l'échéance de permis;
- 12) le montant de la redevance proposée en usufruit, éventuellement complété par le prix de vente correspondant à l'immeuble de base hors aménagements. Les prix seront décomposés par type de surface, comme précisé au point 4.2 du présent avis;
- 13) la date de mise à disposition de l'immeuble et des surfaces hors aménagement, c'est-à-dire pour l'immeuble de base et les surfaces tels que présentés dans le descriptif du point 3.1.1 ou du point 3.1.2;
- 14) l'indication des délais estimés nécessaires pour réaliser les aménagements selon la configuration mentionnée au point 3.1.1 ou 3.1.2, dans le respect du MIT de la Commission européenne;
- 15) la déclaration sur l'honneur pour les critères d'exclusion signée et datée, disponible sur le site internet du Comité des régions à la page <http://cor.europa.eu/fr/about/tenders/Pages/CDR-DL-99-2016.aspx> — annexe 4;
- 16) le tableau de conformité à remplir dans le document MIT Light, disponible sur le site internet du Comité des régions à la page <http://cor.europa.eu/fr/about/tenders/Pages/CDR-DL-99-2016.aspx> — annexe 5;

- 17) le certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB), au minimum classe énergétique C;
18) les servitudes et autres charges de toutes natures grevant l'immeuble.

4.2. **Prix:**

Bien que dans un stade ultérieur de la procédure, le prix doit faire l'objet de négociations, le proposant est invité, dans le cadre de cette phase de prospection, à déjà soumettre un prix hors aménagements, que ce soit pour le lot 1 ou pour le lot 2, qui comprend les salles de conférences. Le proposant mentionnera séparément toute éventuelle gratuité ou autre ristourne applicable.

Le proposant devra indiquer si l'opération de cession du droit réel est soumise à la TVA et devra confirmer qu'aucune TVA ne sera remboursée par les «Comités». (Le marché est régi par les dispositions de l'article 3 du protocole n° 7 sur les privilèges et immunités de l'Union européenne.)

Le prix sera détaillé par m², par année et par type de surface: surfaces SIM hors sol, archives en sous-sols et parkings par niveau. Le prix des emplacements de parking sera donné par emplacement et par année en différenciant les emplacements de l'immeuble et, le cas échéant, externes à celui-ci conformément au point 3.1.1 ou au point 3.1.2 du présent avis.

5. **Évaluation des propositions d'immeubles:**

Les propositions d'immeubles non conformes et/ou ne respectant pas le périmètre de recherche et/ou la surface souhaitée tels que mentionnés au point 2.1/2.2 et au point 3.1.1/3.1.2 du présent avis ne seront pas évaluées. Les proposants exclus en seront informés.

Les propositions d'immeubles recevables seront analysées sur la base des critères de qualité et du prix selon la pondération suivante:

- prix (50 %),
- qualité (50 %).

La qualité des propositions d'immeubles sera établie sur la base des éléments suivants (100 points):

- proximité de l'immeuble JDE situé rue Belliard 99-101: 15 points,
- capacité d'hébergement de l'immeuble, nombre total d'occupants au minimum en bureaux individuels: 10 points,
- accessibilité en transports publics (métro, train, bus, tram): 10 points,
- conformité au MIT Light de l'immeuble de base: 20 points,
- performances énergétiques, au minimum classe énergétique C (PEB) de l'immeuble de base: 15 points,
- ratio d'occupation en bureaux individuels (SU 2B/capacité occupants), voir code de mesurage: 10 points,
- ratio d'emplacements de parking dans l'immeuble (nombre de places parking/occupants): 5 points. Le ratio le plus élevé entre le nombre de places de parking et le nombre des occupants recevra le nombre maximal de points,
- efficacité de l'immeuble de base (SU 2B/SPN) hors sol (voir code de mesurage): 15 points.

Toute proposition d'immeubles n'obtenant pas un minimum de 60 points sur la qualité sera éliminée.

Calcul du prix à ce stade de la procédure:

le montant total des redevances pour la cession du droit d'usufruit de l'immeuble et, le cas échéant, des parkings externes à l'immeuble pour une période de 20 ans, sans indexation (Dans une phase ultérieure et distincte de la procédure, les modalités d'indexation du montant des redevances seront précisées.) ni actualisation, sera réparti sur la surface SIM (voir code de mesurage) hors sol, pour calculer le prix (P) = montant total des redevances/m² qui sera évalué de la façon suivante:

$$P = 100 \times (\text{prix le plus bas}) / (\text{prix de la proposition d'immeubles considérée})$$

Un classement sera réalisé sur la base d'une note finale (F) selon la formule suivante:

$$F = (50 \% \times Q) + (50 \% \times P)$$

Dont Q = 100 x (points de qualité de la proposition d'immeubles considérée)/(points de qualité de la meilleure proposition d'immeubles)

Seules les redevances de l'immeuble de base et éventuelles ristournes ou gratuités seront considérées. Les montants accordés pour améliorer l'immeuble de base ne seront pas pris en considération. Dans une phase ultérieure et distincte de la présente procédure, des négociations seront organisées, au cours desquelles les frais d'aménagement, une mise à niveau par rapport aux aspects du MIT, les aspects de la TVA, les éventuelles taxes applicables et les frais opérationnels seront considérés. En répondant au présent avis, le(s) proposant(s) présélectionné(s) s'engage/s'engagent à coopérer avec les services des Comités ou leurs experts pour fournir toute information jugée indispensable afin de déterminer les frais précités.

Sur la base du classement établi, au maximum 3 propositions d'immeubles conformes, pour chaque lot, qui permettent de répondre aux besoins, seront présélectionnées pour la phase de négociations. Les soumissionnaires non présélectionnées en seront informés.

6. Remise des proposition d'immeubles:

Les propositions d'immeubles doivent être envoyées avant le 31.1.2017 selon les modalités suivantes, au choix:

modalité de transmission; délai; preuve; adresse de livraison:

poste; 24:00 HNEC; cachet de la poste;

Comité des régions de l'Union européenne, «Avis de prospection: "Comités" CdR/DL/99/2016» — À ne pas ouvrir par le service courrier, direction de la logistique, unité «Programmation et gestion financière et contractuelle», à l'attention de Mme Livia Gruia (BvS 1054), rue Belliard 99, 1040 Bruxelles, BELGIQUE

;

service de messagerie; 24:00 HNEC; récépissé de dépôt du service de messagerie; Comité des régions de l'Union européenne, «Avis de prospection: "Comités" CdR/DL/99/2016» — À ne pas ouvrir par le service courrier, direction de la logistique, unité «Programmation et gestion financière et contractuelle», à l'attention de Mme Livia Gruia (BvS 1054), rue Belliard 99, 1040 Bruxelles, BELGIQUE;

en personne (remise en main propre); 17:00 HNEC (15:30 le vendredi); preuve du dépôt, datée et signée par le fonctionnaire du service central de réception du courrier à qui les documents sont remis; Comité des régions de l'Union européenne, «Avis de prospection: "Comités" CdR/DL/99/2016» — À ne pas ouvrir par le service courrier, direction de la logistique, unité «Programmation et gestion financière et contractuelle», à l'attention de Mme Livia Gruia (BvS 1054), rue Belliard 99, 1040 Bruxelles, BELGIQUE.

Ce service (unité «Programmation et gestion financière et contractuelle») est ouvert de 9:30 à 12:00 et de 14:00 à 17:00 du lundi au jeudi et de 9:30 à 12:00 et de 14:00 à 15:30 le vendredi; il est fermé les samedis, dimanches et jours fériés du pouvoir adjudicateur.

Dans le cas d'un dépôt par messagerie, la date d'envoi sur le bordereau de la messagerie fait foi. Dans le cas d'un dépôt directement ou par tout mandataire, le dépôt de la réponse est établi au moyen d'un reçu daté et signé par le fonctionnaire du service central de réception du courrier des «Comités» à qui les documents ont été remis.

Les propositions d'immeubles techniques et les plans pliés doivent impérativement être remis au format papier A1 en 3 exemplaires et en format numérique (format «.dwg») sous double enveloppe fermée avec mention: «Avis de prospection: "Comités" CdR/DL/99/2016» et «À ne pas ouvrir par le service du courrier». Un jeu de plans réduits sera aussi présenté au format A3. Par ailleurs, les autres documents seront donnés en 4 exemplaires [1 original A4 + 2 copies papier A4 + copie électronique de l'original (scan) sur CD-ROM ou clé USB].

7. Contacts et informations complémentaires:

Les proposants seront informés de la suite réservée à leur proposition d'immeubles. Les contacts entre les proposants et les services des «Comités» responsables de la prospection du présent marché sont interdits, sauf cas exceptionnel où des précisions devraient être apportées sur cet avis de prospection d'immeubles. Si le proposant souhaite obtenir des renseignements complémentaires avant la date de remise des propositions d'immeubles, il adressera sa demande par courrier électronique à l'adresse dlt-contrats@eesc.europa.eu en précisant dans l'objet «Avis de prospection: "Comités" CdR/DL/99/2016». La date limite pour envoyer les questions est le 23.1.2017. Les proposants sont par ailleurs invités à consulter régulièrement le site internet du Comité des régions à la page: <http://cor.europa.eu/fr/about/tenders/Pages/CDR-DL-99-2016.aspx> qui publiera régulièrement les questions posées par le(s) proposant(s) et les réponses des «Comités».