

**PROJET « GRÜNEWALD-STEICHEN »**

**ANNEXE 2**

**Critères de conformité, de sélection et de désignation**



## 1. Les critères en phase I de sélection

### Les critères de conformité

Les dossiers de candidatures doivent contenir toutes les pièces demandées dans l'annexe 3 « Documents à remettre ».

Le jury se réserve le droit d'écarter des dossiers de candidatures non conformes.

### Les critères de sélection

Les critères de sélection en phase I de sélection sont les suivants :

	Lot 1	Lot 2
<b><u>Pour le volet Développeur :</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La capacité économique et financière portant sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>o les ratios de solvabilité, de liquidité, de profitabilité</li> <li>o la stabilité financière de la structure commerciale</li> <li>o les facteurs de risque identifiés</li> </ul> </li> <li>- la qualité des références en matière de construction de projets comparables</li> <li>- la qualification professionnelle de la(des) société(s) et des personnes en charge du dossier</li> </ul>	40%	50%
<b><u>Pour le volet Architecte :</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la qualité architecturale et d'intégration urbaine des références de projets comparables</li> <li>- la complexité et situation comparable des références</li> <li>- la qualification professionnelle de la société et des personnes en charge du dossier</li> </ul>	35%	40%
<b><u>Pour le volet Architecte-paysagiste :</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la qualité des références de projets comparables</li> <li>- la complexité et situation comparable des références</li> <li>- la qualification professionnelle de la société et des personnes en charge du dossier</li> </ul>	15%	0%
<b><u>Pour l'Equipe :</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la note méthodologique et approche de travail et d'organisation (y compris planning et organigramme)</li> </ul>	10%	10%
<b>Total :</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

La définition de « références comparables » est précisée dans l'annexe 3.1 Livrables.

L'appréciation se fera de manière relative en comparant les candidats.

Seules les équipes ayant été sélectionnées par le Fonds en phase I de sélection seront admises à participer à la phase II de désignation et à présenter une offre économique et un projet architectural.

## **2. Les critères d'évaluation pour la phase II**

### **Pour la remise intermédiaire**

Les projets seront analysés sur base des critères énoncés ci-dessous.

Pour la remise intermédiaire, aucune cotation des projets ne sera effectuée. Des recommandations du jury pour la suite de l'élaboration et la finalisation de leur projet en vue de la remise finale seront communiquées aux équipes participantes.

Les critères d'après lesquels le jury va analyser les projets sont :

- critères d'intégration urbaine
- critères architecturaux
- critères paysagers
- critères fonctionnels et d'agencements, etc.

avec notamment :

#### **Pour les lots 1 et 2 :**

- la qualité d'intégration dans le contexte urbain existant et projeté,
- la qualité de l'identité architecturale et son intégration dans le site : matériaux, équilibres volumes et ouvertures, disposition des espaces, échelle du projet, séquences horizontales et verticales, qualité sociale, qualité des RDC et leur relation avec l'espace extérieur, le traitement paysager des frontages et les transitions d'espaces public / privé
- la qualité du concept paysager et la qualité spatiale des aménagements extérieurs avec la hiérarchisation des espaces extérieurs, la richesse du programme proposé et le confort d'usage des espaces extérieurs, l'intégration du concept vivre ensemble autant sur l'espace privé que sur l'espace public, l'appropriation des espaces privés, la gestion de la transition du public vers le privé, la place de l'écologie dans le projet, les types de plantations et leurs qualités saisonnières
- la qualité environnementale du projet
- les coûts de fonctionnement / d'entretien et la durabilité dans le temps de la qualité constructive

#### **Pour le lot 1 :**

- la qualité des logements avec l'agencement intérieur, l'habitabilité des logements et balcons/loggia, la préservation de la privacité, la qualité des circulations vert/horiz. et autres espaces, les vues générées vers l'extérieur avec vue sur ciel et verdure, accès à la lumière (pour le lot 1)
- la qualité spatiale et fonctionnelle des espaces autres que le logements (commerces, services, crèches)
- la qualité d'aménagement du sous-sol et notamment du parking
- la qualité du concept paysager et la qualité spatiale des aménagements extérieurs avec la hiérarchisation des espaces extérieurs, la richesse du programme proposé et le confort d'usage des espaces extérieurs, l'intégration du concept vivre ensemble, l'appropriation des espaces privés, la gestion de la transition du public vers le privé, la place de l'écologie dans le projet, les types de plantations et leurs qualités saisonnières, , la qualité d'aménagement proposé à des fin scolaires (crèche).



## Pour le lot 2 :

- la qualité spatiale et fonctionnelle des espaces de bureaux et commerces/services du rez-de-chaussée
- La qualité paysagère et le confort d'usage des aménagements extérieurs proposés et des interfaces entre l'espace privé et l'espace public.

## Pour la remise finale

En phase de désignation finale, les projets seront analysés et appréciés sur base des critères et pondération repris ci-dessous :

	Lot 1	Lot 2
<b>Volet économique</b>	<b>60%</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La compétitivité de la proposition financière</li> </ul> <p><i>Pour le lot 1 :</i> offre financière relative au droit d'emphytéose moins le coût d'aménagement pour la place publique à aménager dans le cadre du lot 1 (résultat le plus élevé)</p> <p><i>Pour le lot 2 :</i> offre financière relative au droit d'emphytéose (la plus élevée)</p>	60%	60%
<b>Projet</b>	<b>40%</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Critères d'intégration urbaine</li> <li>- Critères architecturaux</li> <li>- Critères paysagers</li> <li>- Critères fonctionnels et d'agencement</li> </ul>	5%	6%
	20%	22%
	10%	6%
	5%	6%
<b>Total :</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Le jury se réserve le droit de proposer une pondération différente des critères listés ci-avant.