

452258-2026 - Mise en concurrence

Belgique – Services d'architecture – Désignation d'un.e auteur.e de projet pour la Reconstruction de l'Implantation "De Cock" de l'Athénée royal de Ganshoren

OJ S 124/2026 01/07/2026

Avis de marché ou de concession – régime ordinaire - Avis de changement Services

1. Acheteur

1.1. Acheteur

Nom officiel: Ministère de la Communauté française

Adresse électronique: infra.sco.dep@cfwb.be

Forme juridique de l'acheteur: Autorité publique centrale

Activité du pouvoir adjudicateur: Services d'administration générale

2. Procédure

2.1. Procédure

Titre: Désignation d'un.e auteur.e de projet pour la Reconstruction de l'Implantation "De Cock" de l'Athénée royal de Ganshoren

Description: Les services visés par le présent marché concernent le projet de reconstruction d'infrastructures scolaires dédiées au degré secondaire supérieur de l'Athénée royal de Ganshoren (ARG) – Implantation « De Cock », sise Rue Auguste De Cock n°1 à 1083 Ganshoren. Dans le cadre d'une réorganisation de l'établissement, l'implantation « De Cock », initialement occupée par l'ensemble du secondaire dans des vieux pavillons préfabriqués, sera reconstruite et dédiée uniquement aux élèves de 4ème, 5ème et 6ème années de l'enseignement secondaire général et technique de qualification (animateur sportif, comptabilité, arts plastiques). Dans ce cadre, la capacité du degré supérieur passera au terme du projet de 480 élèves à 780 élèves, répartis sur 30 classes. La Direction de l'Athénée royal sera maintenue sur l'implantation « De Cock », de même que les bureaux pour le centre psycho-médico-social (CPMS). Le degré inférieur (1ère, 2ème et 3ème années) sera transféré sur un autre site déjà occupé par le fondamental, dans l'esprit du « tronc commun ». L'implantation De Cock devra pourvoir à l'ensemble des besoins suivants : cafétéria, secrétariat, locaux administratifs, locaux sportifs, laboratoires, classes de cours, sanitaires, etc. Les locaux sportifs seront rendus accessibles en dehors des heures scolaires. La surface plancher totale estimée à construire est de 10.569,72 m² bruts. Les abords de la zone reconstruite seront aménagés avec des espaces verts, des cours et des préaux. Les accès de l'implantation seront réétudiés. La superficie du terrain est de 11.796m². L'esprit d'une « école parmi la verdure » sera maintenu. ATTENTION : il est à noter que la démolition des bâtiments et abords existants ne fait pas partie intégrante du présent marché. Le site sera vidé et démoli préalablement. Ce projet s'inscrit dans le cadre du premier appel à projets du Plan d'Investissement Exceptionnel dans les Bâtiments scolaires (PIE) et des appels à projets pour la « Création de nouvelles places » en Communauté française de 2018 et 2019. Conformément aux exigences du PIE, il devra répondre aux exigences PEB renforcées pour atteindre un standard Quasi Zéro énergie (QZEN) -20% et respecter les principes du DNSH. Le site est inclus dans le PPAS « Cœur vert » de la Commune de Ganshoren ; la nature environnante est donc un élément prépondérant à prendre en considération. Dans ce cadre, le présent marché a pour objet de désigner l'auteur.e de projet chargé.e des études et du suivi de l'exécution des

travaux qui comportera toutes les prestations relevant du domaine de la construction neuve.
ATTENTION : il est à noter que le projet est subsidié, ce qui aura sur la mission des implications en termes de budget, de délai, de suivi, de production de documents, ... Ces implications sont détaillées dans la suite du texte. Pour plus de détails, il sera renvoyé à la partie E du cahier des charges « Clauses techniques du marché ».

Identifiant de la procédure: a06675c5-ed41-4ee3-a8af-4fa128e4cfda

Identifiant interne: 21042.2025.29916-11/EP/PCAN

Type de procédure: Négociée avec publication préalable d'un appel à la concurrence / concurrentielle avec négociation

La procédure est accélérée: non

2.1.1. Objet

Nature principale du marché: Services

Nomenclature principale (cpv): 71200000 Services d'architecture

2.1.2. Lieu d'exécution

Subdivision pays (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Pays: Belgique

2.1.4. Informations générales

Base juridique:

Directive 2014/24/UE

2.1.6. Motifs d'exclusion

Sources des motifs d'exclusion: Document unique de marché européen (DUME)

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Titre: Désignation d'un.e auteur.e de projet chargé.e des études et du suivi de l'exécution des travaux de Reconstruction de l'Implantation "De Cock" de l'Athénée royal de Ganshoren

Description: Les services comprennent la conception et le suivi de l'exécution des travaux du projet précité. Les honoraires font l'objet d'un critère d'attribution : le taux d'honoraires doit être compris entre 9,50 % et 11,50 %. Le montant estimé des travaux au stade esquisse est plafonné à 20.580.570 € HTVA. Sur cette base, le montant des honoraires est donc estimé au stade esquisse entre 1.955.154 € et 2.366.766 € HTVA. Les services s'articulent autour de 9 compétences requises, au minimum : Architecture, Stabilité, Techniques spéciales, PEB, Design signalétique, Acoustique, Paysage, Urbanisme, Design mobilier. L'identification des opérateurs économiques (dont les modalités d'agencement sont précisées à l'annexe 1a) assumant ces compétences sera fractionnée en 3 étapes : [Etape 1] : À l'étape des demandes de participation, seules la compétence architecture et les compétences paysage et urbanisme sont demandées et donc évaluées. Attention : En vertu de l'article 78 et de la loi du 17 juin 2016, pour le présent marché, le candidat inclura (tous) le(s) opérateur(s) économique(s) dont la capacité est mobilisée pour satisfaire aux conditions de sélection (niveaux spécifiques minimaux exigés) relatives à la capacité technique et professionnelle attachée aux compétences jugées essentielles. En effet, les niveaux minimaux ciblent les tâches jugées essentielles pour ce marché. Ces opérateurs économiques ne pourront donc pas être des tiers (sous-traitant, consultant, etc.), sauf des associé.e.s ou collaborateur.trice.s disposant d'une expérience antérieure pertinente comme associé.e ou collaborateur.trice au sein d'une précédente structure ou en solo, dans les conditions détaillées dans l'annexe 01.a (Guide de sélection). [Etape 2] : A l'étape de la production des offres, les candidats retenus devront

assumer en outre les compétences supplémentaires suivantes : stabilité, techniques spéciales, PEB, acoustique. Un dédommagement forfaitaire de 14.400,00 euros est octroyé aux candidats pour la production de leur offre. [Etape 3] : A l'étape de l'exécution du marché, l'adjudicataire devra en outre assumer la/les compétence.s design mobilier et design signalétique. L'attention de l'auteur de projet est attirée sur le fait que le projet bénéficie de subsides, ce qui implique le respect de conditions spécifiques d'exécution (délais, etc.) détaillées dans le cahier des charges. Le marché est divisé en tranches : Tranche 1 : Esquisse ; Tranche 2 : Avant-projet ; Tranche 3 : Demande(s) de permis ; Tranche 4 : Projet définitif et Assistance technique à la passation du ou des marchés de travaux ; Tranche 5 : Suivi de l'exécution des travaux. Seule la première tranche du marché (Esquisse) est ferme, les autres sont conditionnelles. Les modalités de levée des tranches conditionnelles sont détaillées au sein du Cahier des charges.
Identifiant interne: 1

5.1.1. Objet

Nature principale du marché: Services

Nomenclature principale (cpv): 71200000 Services d'architecture

5.1.2. Lieu d'exécution

Subdivision pays (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Pays: Belgique

5.1.3. Durée estimée

Autre durée: Inconnu

5.1.6. Informations générales

Participation réservée:

La participation n'est pas réservée.

Les noms et les qualifications professionnelles du personnel chargé de l'exécution du marché doivent être mentionnés: Pas encore connues

Projet de passation de marché non financé par des fonds de l'UE

Le marché relève de l'accord sur les marchés publics (AMP): non

5.1.9. Critères de sélection

Sources des critères de sélection: Avis

Critère: Certificats délivrés par des instituts de contrôle de la qualité

Description du critère de sélection: Inscription au registre de la profession du candidat chargé de la compétence architecture - L'inscription au registre de la profession du candidat (ou dans le cas d'un groupement, du mandataire) chargé de la compétence architecture (voir détails à l'annexe 1a). L'attention du candidat est attirée sur le fait que l'exécution du marché nécessitera l'inscription à l'Ordre professionnel national belge en vue de l'introduction du permis d'urbanisme lié au projet.

Les critères seront appliqués pour sélectionner les candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure

Critère: Mesures pour garantir la qualité

Description du critère de sélection: Compétences architecture - paysage - urbanisme : Le candidat doit disposer d'une capacité technique et professionnelle suffisante, démontrée au moyen de la présentation de plusieurs missions antérieures répondant au(x) « Niveau(x) spécifique(s) minimal/minimaux exigé(s) » décrit(s) ci-après. Les missions présentées devront avoir été menées dans les 5 dernières années, afin de garantir un niveau de concurrence suffisant (en vertu de l'article 68, §4, 1°, b) de l'arrêté royal du 18 avril 2017), compte tenu des

spécificités des services d'architecture intrinsèquement liés à l'exécution de travaux et par rapport auxquelles une limitation à 3 ans serait dès lors trop restrictive.

Le.s prestataire.s assumant la réponse au niveau(x) minimum d'exigence ne pourront pas être des tiers, sauf des associé.e.s ou collaborateur.trice.s disposant d'une expérience antérieure pertinente acquise comme associé.e ou collaborateur.trice au sein d'une précédente structure ou en solo, et ce uniquement aux conditions décrites à l'annexe 1a. Les modalités de présentation (formulaire à compléter) ainsi que les règles exhaustives de comptabilisation de l'ancienneté des missions sont fixées à l'annexe 1a.

Niveau(x) spécifique(s) minimal/minimaux exigé(s) : (1) Pour la compétence architecture - Le présent marché exige 3 niveaux spécifiques : l'opérateur économique qui assumera cette compétence et qui sera chargé de la gestion du marché public de travaux (passation et suivi de son exécution) pour le présent marché doit présenter au moins une mission apportant la preuve que son expérience en la matière est suffisante. Cette mission doit répondre à l'ensemble des conditions suivantes : (1a) être relative à un ouvrage livré (réception provisoire des travaux obtenue), (1b) comprendre la passation (rédaction du cahier des charges et analyse technique des offres) et le suivi de l'exécution d'un marché public de travaux, (1c) travaux (avec ou sans abords) dont le montant s'élève au minimum à 8.000.000 euros HTVA. (2) Pour la compétence paysage – Le présent marché exige 2 niveaux spécifiques : l'opérateur économique qui assumera cette compétence pour le présent marché doit présenter au moins une mission apportant la preuve que son expérience en la matière est suffisante. Une mission correspondra à (2a) une référence livrée (réception provisoire des travaux obtenue) d'aménagement d'espaces ouverts dont la superficie s'élève au minimum à 1500 m². Une mission (la même ou une autre que celle précédemment demandée) correspondra au minimum à (2b) une étude livrée (dossier de demande de permis déposé) d'un site articulant espaces bâtis et non bâtis dont la superficie globale de terrain s'élève au minimum à 5.000m². (3) Pour la compétence urbanisme - Le présent marché exige 3 niveaux spécifiques : l'opérateur économique qui assumera cette compétence pour le présent marché doit présenter au moins une mission apportant la preuve que son expérience en la matière est suffisante. Cette mission doit répondre à l'ensemble des conditions suivantes : (3a) être relative à une étude livrée en milieu urbain (réception de l'étude obtenue) dont le programme implique (3b) un ensemble de bâtiments construit comprenant plusieurs fonctions dont au moins une à destination du public et (3c) la gestion de stationnement de véhicules. Les critères seront appliqués pour sélectionner les candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure

Critère: Mesures pour garantir la qualité

Description du critère de sélection: Limitation du nombre de candidats - Ce critère est apprécié via la perception du candidat, l'adéquation de son profil et la pertinence et qualité de missions antérieures choisies (voir détail à l'annexe 1a).

Les critères seront appliqués pour sélectionner les candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure

Informations sur la seconde étape d'une procédure en deux étapes:

Nombre minimal de candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure: 3

Nombre maximal de candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure: 5

La procédure se déroulera en plusieurs étapes. À chaque étape, certains candidats peuvent être éliminés

L'acheteur se réserve le droit d'attribuer le marché sur la base des offres initiales sans mener de négociations

5.1.10. Critères d'attribution

Critère:

Type: Qualité

Description: Qualité du concept, de l'intervention et du rapport avec le contexte - voir le cahier des charges.

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (pourcentage, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 40

Critère:

Type: Qualité

Description: Optimisation de l'investissement - voir cahier des charges

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (pourcentage, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 25

Critère:

Type: Qualité

Description: Fonctionnalité - voir le cahier des charges.

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (pourcentage, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 15

Critère:

Type: Coût

Description: Taux d'honoraire - voir le cahier des charges

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (pourcentage, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 20

5.1.11. Documents de marché

Adresse des documents de marché: <https://www.publicprocurement.be/publication-workspaces/5ff6d03e-334e-4cf3-8acb-7aa8cde3f217/documents>

Canal de communication ad hoc:

URL: <https://www.publicprocurement.be/publication-workspaces/5ff6d03e-334e-4cf3-8acb-7aa8cde3f217/forum>

5.1.12. Conditions du marché public

Conditions de soumission:

Soumission par voie électronique: Requise

Adresse de soumission: <https://www.publicprocurement.be/supplier/enterprises/0/tendering-workspaces/publication-workspace-detail/5ff6d03e-334e-4cf3-8acb-7aa8cde3f217/general>

Langues dans lesquelles les offres ou demandes de participation/candidatures peuvent être présentées: français

Catalogue électronique: Non autorisée

La signature ou le cachet électronique avancé(e) ou qualifié(e) [au sens du règlement (UE) N° 910/2014] est requis(e)

Variantes: Autorisée

Date limite de réception des demandes de participation/candidatures: 28/08/2026 14:00:00 (UTC+02:00) Heure de l'Europe orientale, heure d'été de l'Europe centrale

Informations qui peuvent être complétées après la date limite de réception des offres:

À la discrétion de l'acheteur, certains documents manquants relatifs au soumissionnaire peuvent être transmis ultérieurement.

Informations complémentaires: -

Conditions du marché:

Le contrat doit être exécuté dans le cadre de programmes d'emplois protégés: Non

Facturation électronique: Requise

La commande en ligne sera utilisée: non

Le paiement électronique sera utilisé: oui

5.1.15. Techniques

Accord-cadre:

Pas d'accord-cadre

Informations sur le système d'acquisition dynamique:

Pas de système d'acquisition dynamique

5.1.16. Informations complémentaires, médiation et recours

Organisation chargée des procédures de recours: Conseil d'Etat

Description des délais d'introduction des procédures de recours: Un recours en suspension peut être introduit auprès de l'organisation de révision dans les 15 jours de la publication de l'avis de marché ou de la date à laquelle la décision d'attribution est notifiée, exclusivement selon la procédure d'extrême urgence. Un recours en annulation peut être introduit auprès de cette même organisation dans les 60 jours de la publication de l'avis de marché ou de la notification de la décision d'attribution. Le recours est introduit par une demande datée qui doit être signée par vous ou par un avocat. La demande doit être envoyée soit par lettre recommandée soit par toute autre procédure électronique prévue par l'organisation.

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Nom officiel: Ministère de la Communauté française

Numéro d'enregistrement: 0316380940_7128

Département: Direction Etudes et Projets

Adresse postale: Boulevard Pacheco 32

Ville: Bruxelles

Code postal: 1000

Subdivision pays (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Pays: Belgique

Adresse électronique: infra.sco.dep@cfwb.be

Téléphone: +32499800288

Profil de l'acheteur: <https://www.publicprocurement.be/bda?organisationIds=7128&includeOrganisationChildren=true>

Rôles de cette organisation:

Acheteur

8.1. ORG-0002

Nom officiel: SPF Stratégie et Appui

Numéro d'enregistrement: BE001

Adresse postale: Boulevard Simon Bolivar 30 Bte1

Ville: Bruxelles

Code postal: 1000

Subdivision pays (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Pays: Belgique

Adresse électronique: revise@publicprocurement.be

Téléphone: +32 2 740 80 00

Adresse internet: <https://bosa.belgium.be>

Rôles de cette organisation:

TED eSender

8.1. ORG-0003

Nom officiel: Conseil d'Etat

Numéro d'enregistrement: 0931814266

Ville: Rue de la Science 33 1040 Bruxelles

Code postal: 1040

Subdivision pays (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Pays: Belgique

Rôles de cette organisation:

Organisation chargée des procédures de recours

10. Changement

Version de l'avis antérieur à modifier

:

b123abf0-59d4-4979-ba06-7b91674a61ca-01

Principale raison du changement

:

Mise à jour d'informations

Description

:

Ajout du document annexe 1b en format word pour le remplissage du formulaire demandé dans le guide de sélection en p6 (Attention : lire "annexe 1b" au lieu de "annexe 2" à la p6 du guide de sélection).

10.1. Changement

Identifiant de la section: PROCEDURE

Les documents de marché ont été modifiés le: 30/06/2026

Informations relatives à l'avis

Identifiant/version de l'avis: 0c5dcb17-5adb-42d8-a84c-d7d7e806a1fc - 01

Type de formulaire: Mise en concurrence

Type d'avis: Avis de marché ou de concession – régime ordinaire

Sous-type d'avis: 16

Date d'envoi de l'avis: 30/06/2026 00:00:00 (UTC+02:00) Heure de l'Europe orientale, heure d'été de l'Europe centrale

Date et heure de transmission de l'avis (eSender): 30/06/2026 00:00:00 (UTC+02:00) Heure de l'Europe orientale, heure d'été de l'Europe centrale

Langues dans lesquelles l'avis en question est officiellement disponible: français

Numéro de publication de l'avis: 452258-2026

Numéro de publication au JO S: 124/2026

Date de publication: 01/07/2026