



# JOSAPHAT

Vivre et travailler dans un parc  
PREMIÈRE PHASE DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

Wonen en werken in een park  
EERSTE ONTWIKKELINGSFASE



1030-1140 Bruxelles / Brussel

50°86'40"N - 4°38'19"E

be josaphat  
be.brussels 



## LE NOUVEAU QUARTIER JOSAPHAT PREND SON ENVOL

La Société d'Aménagement Urbain (SAU) lance un marché public visant à désigner un développeur qui sera chargé de réaliser la **première phase de développement immobilier** du nouveau quartier durable Josaphat.

D'une ampleur de 66.000 m<sup>2</sup> hors sol, cette première phase est constituée pour moitié de logements à commercialiser sur le marché privé et pour moitié de logements publics de différents types. La SAU, propriétaire du terrain, la SLRB, citydev.brussels et le Fonds du logement s'associent pour mener conjointement cette opération. La SAU en sera le pouvoir adjudicateur et à ce titre, pour garantir l'efficacité de la procédure, l'unique interlocuteur des développeurs.

Le marché sera attribué à l'issue d'un dialogue compétitif. La procédure de dialogue compétitif consiste à faire évoluer le projet avec chaque développeur participant, étape par étape, permettant ainsi de retenir à chaque étape les meilleurs projets et à l'issue du processus, d'attribuer le marché au développeur dont l'offre répondra le mieux aux exigences et ambitions du pouvoir adjudicateur.

La procédure se veut exemplaire et innovante, comme devra l'être le projet qui en sera issu. Vous trouverez ci-après les informations principales relatives à ce marché.

Gilles Delforge - DIRECTEUR SAU-MSI.BRUSSELS  
Marie Vanhamme - PROJECT MANAGER JOSAPHAT

## DE NIEUWE JOSAPHAT WIJK SCHIET UIT DE STARTBLOKKEN

De Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI) lanceert een overheidsopdracht om een ontwikkelaar aan te stellen voor de realisatie van de **eerste ontwikkelingsfase** van de nieuwe duurzame Josaphat wijk.

De eerste fase, goed voor 66.000 m<sup>2</sup> bovengrondse vloeroppervlakte, bestaat voor de helft uit privaat te commercialiseren woningen en voor de helft uit verschillende types publieke woningen. De MSI, eigenaar van het terrein, de BGHM, citydev.brussels en het Woningfonds sloten een overeenkomst om deze opdracht gezamenlijk te lanceren. De MSI treedt op als aanbestedende overheid van de opdracht en fungeert in die hoedanigheid als uniek aanspreekpunt voor de ontwikkelaars, om zo een efficiënte procedure te garanderen.

De opdracht wordt toegewezen via een procedure 'concurrentiedialoog'. Deze procedure laat toe om het project van de deelnemende ontwikkelaars stap voor stap te laten evolueren. Na elke stap worden de beste projecten weerhouden. Op het einde van het proces wordt de opdracht toegewezen aan de ontwikkelaar met het voorstel dat het best beantwoordt aan de vereisten en de ambities van de aanbestedende overheid.

De procedure wil een innovatieve voorbeeldprocedure zijn, net zoals verwacht wordt van het project dat er het resultaat van moet zijn. Hierna vindt u de voornaamste info over deze opdracht.

## LES ATOUTS DU QUARTIER JOSAPHAT

Idéalement situé à proximité immédiate du centre-ville, au milieu de quartiers calmes et prisés, le nouveau quartier Josaphat sera localisé face à l'un des plus agréables parcs paysagers de la région : le parc Josaphat qui lui a donné son nom.

Les quartiers autour du parc font l'objet d'un indéniable renouveau urbain. Le nouveau quartier à construire s'inscrit dans cette dynamique.

Particulièrement accessible, le site est proche du Ring. Il est connecté aux grands pôles d'emploi, grâce à la présence d'une gare du réseau suburbain de la SNCB offrant déjà aujourd'hui 5 liaisons par heure vers le quartier public urbain, le nouveau quartier sera du reste équipé d'une ligne de bus appelée à compléter la bonne desserte urbaine déjà existante.

L'aménagement du nouveau quartier est sécurisé par d'importants investissements publics déjà budgétés, qu'il s'agisse des logements publics à y construire ou des ambitieux travaux d'aménagement d'espaces verts et d'espaces publics en projet.

Les pouvoirs publics partagent une même vision du quartier, axée sur la durabilité, la qualité architecturale et urbaine et l'innovation. Ils agissent conjointement sous l'égide de la SAU, interlocuteur unique qui assure la coordination entre tous les acteurs, publics et privés.

## DE TROEVEN VAN DE JOSAPHAT WIJK

De nieuwe Josaphat wijk is ideaal gelegen, in de directe nabijheid van het stadscentrum, te midden een rustige, aantrekkelijke buurt en tegenover het Josaphatpark, één van de meest aangename landschapsparken van het gewest, waaraan de nieuwe wijk meteen ook haar naam heeft ontleend.

De wijken rond het park worden gekenmerkt door een onmiskenbare stedelijke vernieuwing. De nieuw te bouwen wijk zal zich in deze dynamiek inschrijven.

De site is goed bereikbaar, vlakbij de ring en verbonden met grote tewerkstellingscentra dankzij de aanwezigheid van een NMBS station van het voorstedelijk netwerk waar op vandaag al 5 verbindingen per uur aangeboden worden naar de Europese wijk en de luchthaven. De nieuwe wijk zal ook uitgerust worden met een nieuwe buslijn als aanvulling op de goede bestaande verbindingen van het stedelijk openbaar vervoer.

Belangrijke publieke investeringen zijn reeds gebudgetteerd en goedgekeurd voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk, en dit zowel voor de te bouwen publieke woningen als voor de ambitieuze werken voor de aanleg van de groene en publieke ruimtes in het project. De publieke instanties delen een zelfde visie voor de wijk, gebaseerd op duurzaamheid, kwalitatieve architectuur en stedenbouw, en innovatie.

Deze instanties handelen gezamenlijk, onder leiding van de MSI, die fungeert als uniek aanspreekpunt en die de coördinatie tussen alle publieke en private actoren verzekert.



## UNE PROCÉDURE INNOVANTE POUR UN PROJET EXEMPLAIRE

A l'inverse des procédures de marchés publics classiques, figées dès leur lancement, le dialogue compétitif est une procédure dynamique et souple qui offre une réelle possibilité de co-construire un projet entre le pouvoir adjudicateur et chacun des participants, réservant un réel espace d'interaction entre eux.

Le dialogue compétitif du projet Josaphat sera organisé en 3 étapes.

Pour chacune d'entre elles, les participants et le pouvoir adjudicateur dialogueront, dans le but d'affiner progressivement le projet dans tous ses aspects et d'améliorer les propositions de chacun des participants, tant en ce qui concerne la qualité architecturale et urbaine qu'en ce qui concerne les aspects financiers et juridiques.

Le rôle des architectes et paysagistes qui assisteront les participants est crucial pour la réussite d'une telle procédure qui vise la qualité. Leur choix, librement opéré par les participants, sera apprécié en début de processus. Pour les participants et soumissionnaires qui quitteront la procédure avant l'attribution du marché, une indemnisation forfaitaire, destinée à couvrir les prestations demandées aux équipes de conception est prévue.

## EEN INNOVATIEVE PROCEDURE VOOR EEN VOORBEELDPROJECT

In tegenstelling tot de klassieke procedures voor overheidsopdrachten, waarbij alles vastligt van bij de lancering, is de concurrentiedialoog een soepele en dynamische procedure die een reële mogelijkheid biedt om het project samen op te bouwen met de aanbestedende overheid en elk van de deelnemers. Er wordt ruimte voor echte interactie tussen hen voorzien.

De concurrentiedialoog voor het Josaphat project wordt in drie stappen georganiseerd.

In elke stap treden de deelnemers en de aanbestedende overheid in dialoog om zo alle aspecten van het project te verfijnen en de voorstellen van de deelnemers te verbeteren, en dit zowel op vlak van de architecturale en ruimtelijke kwaliteit als voor de financiële en juridische aspecten.

De rol van de (landschaps)architecten, die de deelnemers bijstaan, is cruciaal voor het slagen van de procedure, gericht op kwaliteit. De keuze van het ontwerpteam wordt overgelaten aan de deelnemers en zal beoordeeld worden bij het begin van het proces. Voor de deelnemers en inschrijvers die de procedure verlaten vóór de uiteindelijke toewijzing van de opdracht is een forfaitaire vergoeding voorzien om de prestaties van het ontwerpteam te vergoeden.

## À QUI S'ADRESSE LE MARCHÉ ?

Le marché est destiné à des développeurs qui peuvent faire état de leur capacité à mener à bien le développement immobilier d'un projet urbain complexe de grande envergure comportant de grandes surfaces résidentielles à construire et à commercialiser ainsi que des espaces publics urbains à aménager.

Le développeur peut s'associer avec d'autres opérateurs économiques (développeurs immobiliers, entreprises de construction, institutions financières...) pour former un consortium capable conjointement de faire face économiquement et techniquement aux engagements du marché.

Les candidats, qu'il s'agisse d'un développeur unique ou d'un consortium, devront répondre (le cas échéant ensemble) aux **critères de sélection qualitative** comprenant notamment les prérequis suivants :

- Capacité économique et financière : disposer de capitaux propres consolidés de 25 millions d'euros et d'un chiffre d'affaires consolidé annuel de 70 millions d'euros.
- Capacité technique et professionnelle : pouvoir démontrer par des expériences antérieures sa capacité technique à mener à bien d'une part un projet immobilier mixte en contexte urbain d'ambitions comparables au projet Josaphat et d'autre part un projet immobilier résidentiel de moyenne ou grande envergure.

La sélection qualitative a pour objectif de sélectionner au maximum 7 candidats invités à participer au dialogue compétitif. Cette sélection concerne exclusivement les développeurs et leurs partenaires, pas les architectes.

## AAN WIE IS DEZE OPDRACHT GERICHT?

De opdracht is bestemd voor ontwikkelaars met aantoonbare expertise in de ontwikkeling van complexe en omvangrijke stadsprojecten bestaande uit de bouw en de commercialisatie van grote residentiële oppervlaktes en de aanleg van stedelijke publieke ruimtes.

De ontwikkelaar kan zich associëren met andere economische operatoren (vastgoedontwikkelaars, bouwbedrijven, financiële instellingen, ...) om een consortium te vormen, dat gezamenlijk in staat is om de economische en technische verbintenissen van de opdracht aan te gaan.

De kandidaten, of het nu gaat om een ontwikkelaar of een consortium, moeten (eventueel gezamenlijk) beantwoorden aan de **kwalitatieve selectiecriteria** met volgende vereisten:

- Economische en financiële draagkracht : beschikken over een geconsolideerd eigen vermogen van 25 miljoen euro en een geconsolideerde jaarlijkse omzet van 70 miljoen euro.
- Technische en beroepsbekwaamheid : hun technische bekwaamheid kunnen aantonen via eerdere ervaringen met het in goede banen leiden van enerzijds een gemengd vastgoedproject in een stedelijke context met vergelijkbare ambities als die voor het Josaphat project, en anderzijds een residentiële vastgoedproject van gemiddelde of grote schaal.

Na de kwalitatieve selectie zullen maximum 7 kandidaten uitgenodigd worden om deel te nemen aan de concurrentiedialoog. Deze selectie betreft enkel de ontwikkelaars en hun partners, niet de architecten.





## LA PROCÉDURE PAS A PAS

En première étape, après une discussion préliminaire avec le pouvoir adjudicateur, les développeurs issus de la sélection qualitative seront invités à proposer une équipe de conception, comprenant au minimum trois bureaux d'architecture et un bureau de paysagisme. Cette équipe de conception établira un masterplan. Le participant établira également une première épure économique de son projet.

→ à l'issue de cette première étape, au maximum 5 participants seront invités à poursuivre la procédure.

En deuxième étape, les participants retenus seront invités à produire une proposition économique et juridique complète, tandis que l'équipe de conception sera chargée de finaliser une proposition paysagère détaillée et un avant-projet sommaire d'un immeuble représentatif de chacune des 4 tranches du marché.

→ à l'issue de cette deuxième étape, au maximum 3 participants seront invités à introduire une offre finale.

Les offres finales seront appréciées selon des critères d'attribution, avec une grille de cotation répartissant les points à raison de 51% pour la qualité du projet et de 49% pour les prix et garanties sécurisant l'exécution du marché. A l'issue de cette appréciation, une négociation s'engagera avec le soumissionnaire pressenti, en vue de la conclusion d'une convention entre l'adjudicataire et les autorités adjudicatrices intéressées.

**Un accès non restreint, complet et direct aux documents de marché peut être obtenu sur simple demande adressée à [josaphat.phase1@sau.brussels](mailto:josaphat.phase1@sau.brussels).**

## DE PROCEDURE STAP VOOR STAP

In de eerste stap worden de geselecteerde ontwikkelaars uitgenodigd een ontwerpteam voor te stellen met minimum drie architectuurbureaus en één bureau voor landschapsarchitectuur, dit na een voorbereidende discussie met de aanbestedende overheid. Dit ontwerpteam zal een masterplan opstellen. De deelnemer zal eveneens een eerste economische schets van haar project opstellen.

→ op het einde van de eerste stap worden maximum 5 deelnemers uitgenodigd om de procedure verder te zetten.

In de tweede stap worden de weerhouden deelnemers uitgenodigd om een volledig economisch en juridisch voorstel op te maken. Het ontwerpteam wordt belast met de opmaak van een gedetailleerd landschapontwerp en een beknopt voorontwerp van een representatief gebouw voor elk van de 4 tranches van de opdracht.

→ op het einde van de tweede stap worden maximum 3 deelnemers uitgenodigd om een finale offerte in te dienen.

De finale offertes worden beoordeeld volgens de gunningscriteria, met een puntenverdeling van 51% voor de kwaliteit van het project en 49% voor de prijs en de garanties voor de uitvoering van de opdracht. Na de beoordeling voert de MSI onderhandelingen met de voorkeursinschrijver om uiteindelijk een overeenkomst te kunnen afsluiten tussen de opdrachtnemer en de betrokken aanbestedende diensten.

**Op eenvoudige vraag kan rechtstreeks, volledig en onbeperkt toegang verkregen worden tot de aanbestedingsdocumenten via volgend adres: [josaphat.phase1@sau.brussels](mailto:josaphat.phase1@sau.brussels).**

## LE MARCHÉ EN QUELQUES CHIFFRES

- Superficie du terrain : 3,63 ha
- Superficie brute hors sol maximum autorisable : 66.000 m<sup>2</sup>
  - a. Logements libres à commercialiser sur le marché privé : de 30.200 à 33.000 m<sup>2</sup>
  - b. Logements sociaux locatifs : de 15.000 à 16.000 m<sup>2</sup>
  - c. Logements moyens acquisitifs : de 14.000 à 15.000 m<sup>2</sup>
  - d. Logements sociaux acquisitifs : de 2.500 à 2.800 m<sup>2</sup>
  - e. Commerces de proximité et locaux professionnels : de 1.500 à 2.000 m<sup>2</sup>
- Logements à commercialiser : de 44.200 à 48.000 m<sup>2</sup> (a + c)
- Marché en 4 tranches attribuées à un adjudicataire unique :
  - Tranche 1 : logement libre, commerce de proximité et locaux professionnels ;
  - Tranche 2 : logement moyen acquisitif citydev.brussels ;
  - Tranche 3 : logement social locatif SLRB ;
  - Tranche 4 : logement social acquisitif Fonds du logement.
- Parking : 0,7 emplacement par logement pour chacune des 4 tranches.
- Délai de réalisation maximal : 7 ans.
- Principaux milestones de la procédure :
  - 28 février 2018 : date limite de remise des demandes de participation. Planning indicatif :
  - mars 2018 : sélection des participants ;
  - mai 2018 : proposition des équipes de conception par les participants ;
  - juillet 2018 : remise des premières propositions ;
  - novembre 2018 : remise des deuxièmes propositions ;
  - mai 2019 : remise des offres finales ;
  - septembre 2019 : attribution du marché.

## DE OPDRACHT IN ENKELE CIJFERS

- Oppervlakte van het terrein : 3,63 ha
- Maximaal toelaatbare bruto bovengrondse vloeroppervlakte : 66.000 m<sup>2</sup>
  - a. Private woningen: tussen 30.200 en 33.000 m<sup>2</sup>
  - b. Sociale huurwoningen: tussen 15.000 en 16.000 m<sup>2</sup>
  - c. Koopwoningen voor middeninkomens: tussen 14.000 en 15.000 m<sup>2</sup>
  - d. Sociale koopwoningen: tussen 2.500 en 2.800 m<sup>2</sup>
  - e. Buurtwinkels en professionele ruimtes: tussen 1.500 en 2.000 m<sup>2</sup>
- Te commercialiseren woningen: tussen 44.200 en 48.000 m<sup>2</sup> (a+c)
- Opdracht onderverdeeld in 4 tranches die toegewezen worden aan één unieke opdrachtnemer:
  - Tranche 1: private woningen, buurtwinkels en professionele ruimtes
  - Tranche 2: koopwoningen voor middeninkomens citydev.brussels
  - Tranche 3: sociale huurwoningen BGHM
  - Tranche 4: sociale koopwoningen Woningfonds
- Parkeernorm: 0,7 parkeerplaatsen per woning voor elk van de 4 tranches
- Maximale realisatietermijn: 7 jaar
- Voornaamste mijlpalen van de procedure:
  - 28 februari 2018: uiterste indieningsdatum voor de aanvragen tot deelneming
  - Indicatieve planning:
    - maart 2018: selectie van de deelnemers;
    - mei 2018: voorstel van de ontwerpteam door de deelnemers;
    - juli 2018: indiening van de eerste voorstellen;
    - november 2018: indiening van de tweede voorstellen;
    - mei 2019: indiening van de finale offertes;
    - september 2019: toewijzing van de opdracht.





[www.josaphat.brussels](http://www.josaphat.brussels)



Société d'Aménagement Urbain  
Maatschappij voor Stedelijke Inrichting  
[www.sau-msi.brussels](http://www.sau-msi.brussels)

