REPUBLIQUETUNISIENNE

**********

MINISTERE DE L'INDUSTRIE, DES MINES ET DE L'ENERGIE

**********

**LA SOCIETE DE GESTION DE LA TECHNOPOLE DE BORJ CEDRIA**

**********

# DOSSIERDECONSULTATION N° 16/2026

**Consultation portant sur :**

**« Etude d'élaboration d'un dossier de remaniement partiel et de cahier des charges y afférent du lotissement de la Zone De Production De la Technopole Borj Cedria »**

**Située à la commune de Soliman du Gouvernorat de Nabeul**

**Extrait du T.F.N° 45663**

****

Novembre 2026

# SECTION I: CONDITIONS DE CONSULTATION

# CONDITIONS DE CONSULTATION

## PREMBULE : CONTEXTE DE L'ETUDE

La Société de Gestion de la Technopole de Borj Cédria (SGTBC) dispose d'une zone de production située au sein de la Technopole de Borj Cédria, d'une superficie aménagée d'environ 20 ha. Cette zone fait partie intégrante d'un espace d'une superficie de 60 hectares couvert par un plan de lotissement approuvé en juillet 2014.Ledit plan de lotissement et son cahier des charges sont annexés à cette consultation.

La zone de production objet de la présente consultation est exploitée par la Société de Gestion de la Technopole de Borj Cédria (SGTBC) dans le cadre d'un contrat de concession signé le 26 décembre 2011entre la SGTBC et le Ministère de l'Industrie et enregistré auprès de la recette des finances de Hamam-chat en date de 13 Mars 2012 sous le numéro 12700466, quittance N° M004727 . Ledit contrat est annexé au présent dossier.

La Zone de production objet de ce remaniement est aménagée et contient plusieurs équipements, infrastructures et constructions implantés sur son site et devront être pris en considération dans le cadre de toute opération de remaniement.

L'espace de production, objet de la présente étude, est destiné à accueillir principalement :

- Des industries non polluantes de haute technologie ;
- Des ateliers relais ;
- Des activités commerciales et de services ;
- Toute autre activité compatible avec la vocation de la Technopole et les prescriptions urbanistiques en vigueur.

Il est à noter qu'une révision partielle du Plan d'Aménagement Urbain (PAU) de la commune de Soliman **est actuellement en cours**. La zone de production de la Technopole de Borj Cédria est concernée par cette révision et fait partie du périmètre objet du remaniement du PAU.

Dans ce contexte, la SGTBC envisage d'engager une opération de remaniement partiel du plan de lotissement de la zone de production afin de l'adapter aux nouvelles orientations d'aménagement, aux besoins des investisseurs, aux contraintes liées aux équipements existants ainsi qu'aux dispositions du nouveau PAU en cours d'élaboration.

La présente mission porte sur l'étude de remaniement partiel du plan de lotissement de la zone de production couvrant une superficie d'environ 20 hectares.Elle vise notamment à :

- Revoir l'organisation du lotissement afin d'assurer une occupation rationnelle de l'espace, une meilleure valorisation du foncier et un développement harmonieux de la zone tout en tenant compte de la situation réelle du site ;
- Assurer la compatibilité du projet avec les orientations et prescriptions du nouveau PAU de la commune de Soliman ;
- Procéder, le cas échéant, à la fusion, ou à la restructuration de certains lots afin de répondre aux besoins des investisseurs et de permettre l'extension des activités existantes ;
- Revoir le tracé des voiries et des réseaux en cohérence avec la nouvelle organisation parcellaire proposée ;

- Mettre à jour le cahier des charges du lotissement conformément à la réglementation en vigueur ;
- Élaborer les documents topographiques et techniques nécessaires à l'étude ;
- Réaliser les opérations de piquetage et établir le plan de chaque lot ainsi que les plans de recollement conformément aux exigences réglementaires ;
- Préparer et déposer l'ensemble des dossiers techniques et administratifs auprès des organismes concernés ;
- Assurer le suivi du dossier auprès de la Commune de Soliman et de toute autre administration concernée jusqu'à l'obtention des approbations requises.

Dans le cadre de sa mission, l'architecte mandataire sera tenu, dès le démarrage de l'étude, de prendre attache avec les services techniques de la Commune de Soliman afin d'obtenir les documents urbanistiques les plus récents relatifs à la révision du PAU et de travailler en concertation permanente avec les services concernés tout au long de l'étude. Il devra intégrer toutes les observations, recommandations et prescriptions émises par les différentes administrations compétentes et procéder aux adaptations nécessaires du projet jusqu'à son approbation.

L'architecte mandataire sera chargé de conduire l'ensemble des démarches techniques, administratives et réglementaires nécessaires à l'aboutissement de l'opération, notamment :

- L'élaboration et la finalisation du dossier de remaniement du plan de lotissement ;
- La préparation, le dépôt et le suivi des dossiers auprès des administrations compétentes ;
- La participation aux réunions techniques et commissions d'instruction ;
- La prise en compte des observations et demandes de compléments formulées par les administrations ;
- L'établissement des plans de piquetage et des plans de recollement ;
- Le rattachement des levés et des documents topographiques au système de coordonnées de l'Office de la Topographie et du Cadastre (OTC) ;
- L'obtention des visas, avis et approbations nécessaires jusqu'à la validation définitive du remaniement du lotissement et des documents topographiques associés.

L'architecte chargé de cette mission devra assurer l'étude de remaniement, la préparation du dossier de lotissement, la coordination des différentes interventions techniques, le suivi des procédures administratives et l'assistance à la maîtrise d'ouvrage jusqu'à l'approbation définitive du projet. À cet effet, il devra s'adjoindre les services d'un géomètre-topographe agréé chargé de l'ensemble des prestations topographiques nécessaires à la réalisation de la mission.

## ARTICLE 1: OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation a pour objet la réalisation de l'étude de remaniement partiel du plan de lotissement de la zone de production de la Technopole de Borj Cédria (extrait du titre foncier n° 45663), située sur le territoire de la commune de Soliman, y compris l'ensemble des prestations topographiques, administratives et réglementaires nécessaires à l'élaboration, au dépôt, au suivi et à l'approbation du dossier de remaniement auprès des administrations compétentes.

Vu le caractère urgent de ladite mission, cette dernière sera réalisée ***en deux étapes*** :

***Première étape*** (avant l'approbation du PAU en cours de révision): remaniement partielle portant sur la fusion de 6 lots : lots N°I7, I8, I9, I22, I23, I24

***Deuxième étape*** (après l'approbation de nouveau PAU en cours de révision): remaniement partiel prenant en considération les modifications apportées par le nouveau PAU.

## ARTICLE 2: PARTICIPATION A LA CONSULTATION

Le soumissionnaire peut être un architecte, un urbaniste ou un bureau d'études spécialisé, à condition de disposer des compétences et moyens humains exigés par la présente consultation et de s'adjoindre les services d'un géomètre-topographe agréé pour les prestations topographiques.

## ARTICLE 3: CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation est composé des documents suivants :

A. Les présentes Conditions de consultation ;
B. Les Termes de Référence (TDR) ;
C. Le Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP) ;
D. L'Acte de Soumission ;
E. Le Détail Estimatif ;

Le soumissionnaire est tenu d'examiner avec soin l'ensemble des documents constituant le dossier de consultation et de prendre en considération toutes les exigences techniques, administratives et réglementaires liées à la mission.

La SGTBC se réserve le droit de vérifier, par tout moyen qu'elle juge approprié, l'exactitude des informations et références fournies par le soumissionnaire.

## ARTICLE 4 : ETABLISSEMENT DE L'OFFRE

**A.** Les offres doivent respecter les présentes conditions de consultation. Pour les offres qui contiennent des réserves, il sera demandé par écrit aux soumissionnaires de lever ces réserves dans un délai déterminé faute de quoi l'offre en question sera écartée.
**B.** Les soumissionnaires participant à la présente consultation sont tenus de remplir par leurs propres soins les pièces annexées au cahier des conditions de consultation.

Le soumissionnaire est réputé avoir effectué toutes les vérifications qu'il juge utiles concernant l'étendue de la mission, les contraintes du site et les exigences réglementaires applicables.

## ARTICLE 5: PRESENTATION DES OFFRES

L'envoi des offres techniques, financières et des documents administratifs se fait obligatoirement sous plis fermés à la Société de Gestion de la Technopole de Borj-Cedria **sise à la Technopole de Borj Cedria route touristique de Soliman 8020 Soliman.**

**<u>Contenuedes offres:</u>**

**I. <u>Les documents administratifs :</u>**

**1-** La fiche de renseignements généraux **(Annexe N°1 )**
**2-** Le cahier des charges relatif à l'exercice de l'activité du Bureau d'Études signé ou une attestation d'inscription pour l'Architecte pour l'année encours ou la patente de l'urbaniste,
**3-** L'Agrément du géomètre

4- Le CCAP,
5- Les Termes De Référence (TDR),
6- Le cahier des conditions de consultation (CCC).
7- Un extrait du Registre National des Entreprises.

## II. L'offre technique :

L'offre technique doit contenir les documents suivants:

1- **Un mémoire technique** contenant l'appréciation du soumissionnaire des problèmes posés et décrivant l'approche, le planning et la méthodologie qu'il compte suivre pour la réalisation des missions demandées.
2- **Les références de du soumissionnaire (Annexe N° 2) durant les dix (10) dernières années en matière des études similaires,** appuyée par des pièces justificatives (Copie du bon de commande, copie du contrat, copie du PV de réception, copie de convention, …).
3- **La composition de l'équipe** du bureau d'étude ou l'Architecte.
4- **Copies des diplômes** de chaque membre proposé.
5- **Les Curriculum Vitae** des membres de l'équipe proposée portant obligatoirement la date et la signature des intéressés.

## III. L'offre financière :

L'offre financière doit comporter les documents suivants:

1- La soumission remplie conformément au modèle donné dans le dossier de consultation **(Annexe N°3)**,
2- Le détail estimatif, établi selon le modèle fourni dans le dossier de consultation **(Annexe N°4)**

### Montant de l'offre et caractère des prix

- Les prix proposés par le soumissionnaire sont fermes et non révisables.
- Le marché est à prix forfaitaire.
- La correction du montant sera réputée un engagement du soumissionnaire. Si ce dernier n'accepte pas la correction ainsi effectuée, son offre sera rejetée.

### Délai de validité des offres

- Les offres seront valables pendant **cent quatre-vingt (180) jours** à compter du lendemain de la date limite de réception des offres fixée par le Maître d'ouvrage, jusqu'à la notification du marché.
- La SGTBC, lorsqu'elle juge nécessaire, peut solliciter du soumissionnaire une prolongation du délai de validité. La demande et la réponse qui lui seront faites par écrit.

### Forme de l'offre

- L'offre sera écrite à l'encre indélébile.
- L'offre ne contiendra aucune mention interligne, rature ou surcharge, sauf ce qui est nécessaire pour corriger les erreurs du soumissionnaire, auquel cas ces corrections seront paraphées parle signataire de l'offre.

## ARTICLE 6: MOYENS HUMAINS A METTRE EN OEUVRE PAR LE SOUMISSIONNAIRE

Le soumissionnaire fournira une liste nominative du personnel qui participera à l'étude, conformément aux exigences suivantes :

| Qualification | Expérience minimale | Références | |
|---|---|---|---|
| Un Architecte OU Un urbaniste OU Un Bureau d'Etude | Cinq ans | Il doit avoir participé, **durant les dix dernières années**, à au moins deux (2) études de lotissement approuvées; ou deux (2) études de plan d'aménagement urbain ;ou deux (2) missions similaires de remaniement d'un plan de lotissement | **A fournir les justificatifs nécessaires** |
| Un géomètre agrée par le ministère de l'équipement | Cinq ans | Il doit avoir effectué au moins deux (02) projets de piquetage (et/ou) recollement … durant ces années d'expérience. | |

- Le titulaire prendra en charge l'ensemble des moyens humains, matériels, logistiques et de déplacement nécessaire à la réalisation de la mission et à son suivi auprès des administrations concernées.
- L'architecte ou l'urbaniste désigné chef de projet sera l'interlocuteur unique de la SGTBC durant toute la durée de la mission.
- Il devra accorder le libre accès à ses documents et archives relatifs aux présentes études à la SGTBC.
- Le soumissionnaire doit être tenu au secret professionnel et à l'obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits, informations, études et décisions dont il aura connaissance au cours de l'exécution du présent marché, il s'interdit notamment toute communication écrite ou verbale sur ces sujets et toute remise de document à des tiers sans l'accord préalable de la SGTBC.
- Le soumissionnaire s'engage à citer, le cas échéant, les sources des études et recherches qu'il pourrait être conduit à utiliser pour la réalisation des études faisant l'objet de la présente consultation.

## ARTICLE7 : OUVERTURE DES PLIS ET EVALUATION DES OFFRES

### 1- Ouverture des plis

La commission d'ouverture des offres de la SGTBC se réunit pour ouvrir les offres techniques, financières et les documents administratifs reçus.

### 2- Évaluation des offres

**Première étape :**
La commission de dépouillement des offres assurera la vérification des pièces administratives et des

pièces des offres techniques et financières et classement de ces offres par ordre financier croissant.

**Deuxième étape :**

Ladite commission assurera la vérification de la conformité de l'offre technique la moins disante par rapport aux exigences minimales décrites dans le présent Cahier des Charges. La Commission de dépouillement procèdera à l'évaluation de la deuxième offre classée par ordre croissant, et ainsi de suite si cette dernière offre n'est pas recevable.

**Motifs de rejet automatique de l'offre :**

L'offre du soumissionnaire est rejetée dans l'un des cas suivants :

- L'absence de l'une des pièces financières (la soumission, le détail estimatif)
- La non présentation d'une des pièces de justificatifs exigés à l'issu d'une demande écrite formulée par la SGTBC à l'intention du soumissionnaire pour compléter en cas de besoin son offre par lesdites pièces dans un délai déterminé.

**Propositions de remise sur les montants des offres**

Le soumissionnaire est autorisé de proposer, de sa propre initiative, des éventuelles remises sur le montant de son offre. Les remises seront exprimées en pourcentage du montant total hors taxes (HTVA) de l'offre et seront appliquées sur l'ensemble des prix forfaitaire du marché. La proposition de remise devra être faite dans l'acte de soumission dont le modèle est fourni dans le dossier de consultation.

## ARTICLE8 : ATTRIBUTION DU MARCHE

Après vérification, le marché sera attribué au soumissionnaire ayant proposé l'offre financière la moins disante et conforme techniquement**.**

**LU ET ACCEPTE**

……

# <u>SECTION II:</u>CAHIERS DES CLAUSES ADMINISTRATIVES PARTICULIERES

(C.C.A.P.)

# CAHIERS DES CLAUSES ADMINISTRATIVES PARTICULIERES (C.C.A.P.)

**ENTRE LES SOUSSIGNES**:

1) ***La Société de Gestion de la Technopole de Borj-Cedria***, Société Anonyme de droit tunisien, de nationalité tunisienne, domiciliée à la Technopole de Borj-Cedria, route touristique de Soliman, inscrite au Registre National des Entreprises sous l'Identifiant Unique N°1035409T, représentée aux fins des présentes par sa Présidente Directrice Générale Mme. Nada LACHAAL, dûment habilité à cet effet, ci-après dénommée « **LE MAITRE D'OUVRAGE** » ;

**D'UNE PART**

**ET**,

2) Le Bureau…….demeurant…… Représenté par Monsieur ……..……...……matricule fiscale N°…….. ……Ci-dessous désigné par le terme "**LE BUREAU D'ETUDES**".

**D'AUTRE PART**

**IL A ETE ARRETEETCONVENUCEQUISUIT :**

**ARTICLE1 : OBJETDE LACONSULTATION**

Réalisation d'une étude de remaniement partielle du lotissement de la Zone de production de Borj-Cedria - Soliman (y compris étude topographique), conformément à l'extrait du titre foncier n° 45663, situé dans la commune de Soliman. La mission inclut l'ensemble des prestations topographique, administrative et réglementaire nécessaires jusqu'à l'approbation définitive.

Ladite mission, sera réalisée en deux étapes :

***Première étape*** (avant l'approbation du PAU en cours de révision) : remaniement partielle portant sur la fusion de 6 lots : **lots N° I7, I8, I9, I22, I23, I24*Deuxième étape*** (après l'approbation le nouveau PAU en cours de révision) : remaniement partielle prenant en considération les modifications apportées par le nouveau PAU.

**ARTICLE 2: ENGAGEMENTS DU BUREAU D'ETUDES –MOYENS HUMAINS**

Le Bureau d'Etudes s'engage à mobiliser l'équipe d'experts suivante pour la réalisation dans les meilleures conditions, l'étude objet de la présente consultation.

| Qualification | NOM ET PRENOM | Expérience Minimale / Références |
|---|---|---|
| Un Architecte OU Un urbaniste OU Bureau d'études (Chef de projet) | | - Minimum 5 ans d'expérience.<br>- Participation, durant **les dix dernières années**, à au moins deux (2) études de lotissement approuvées ou deux (2) études de Plan d'Aménagement Urbain (PAU) ou |

| | | |
|---|---|---|
| | | deux (2) missions similaires de remaniement urbain |
| Un géomètre agrée par le Ministère de l'équipement | | Il doit avoir effectué au moins deux (02) projets de piquetage (et/ou) recollement … durant ces années d'expérience. |

- Le Bureau d'études s'engage à réaliser la mission avec diligence en mobilisant l'équipe d'experts définie à l'Article 6 du CCC et selon la méthodologie validée dans son offre technique.
- Le Maitre d'Ouvrage se réserve le droit d'exiger le remplacement de tout agent jugé défaillant. Le remplaçant devra répondre aux exigences minimales demandées par cette consultation et posséder une qualification équivalente.
- Le Bureau d'Etudes est tenu au secret professionnel et à l'obligation de discrétion absolue. Il s'engage également à accorder le libre accès à ses documents d'étude à la SGTBC et à citer systématiquement ses sources de recherche.

## ARTICLE 3 : ORDRE DE SERVICE POUR L'EXECUTION DES ETUDES

Le Bureau d'Etudes doit commencer les études objet du présent marché le lendemain de la date de notification de l'ordre de service de commencement des études.

Il est appelé à présenter le dossier de remaniement partiel en deux étapes :

- ***Première étape*** : un premier dossier de remaniement présenté aux services compétents de la commune de Soliman dans un délais d'un mois à partir de la date de l'ordre de service de commencement des travaux portant sur la fusion de 6 lots :lots N° I7, I8, I9, I22, I23, I24.

- ***Deuxième étape*** : un deuxième dossier complémentaire portant sur le remaniement partiel du plan de lotissement de la zone de production en s'alignant avec la révision partielle du PAU de Soliman et ce le lendemain de la date d'approbation définitive du PAU remanié.

Le Bureau d'études se conformera strictement à l'ordre de service qui lui est notifié. Il est appelé à suivre auprès des services de la commune la date d'approbation du PAU pour soumettre le dossier (deuxième étape) pour approbation.

Seul la SGTBC a la qualité pour donner des instructions ou de l'ordre de service au Bureau d'Etudes. Ce dernier ne pourra en aucun cas se prévaloir d'instructions ou ordres donnés par des personnes qui n'auraient pas été expressément désignées à cet effet par la SGTBC.

## ARTICLE 4 : DELAIS ET PHASES D'ETUDES

Les délais d'exécution de la mission sont fixés comme suit :

***Première étape*** (remaniement partiel portant sur la fusion de 6 lots) : **un mois de la date de notification**

**de l'ordre de service** (y compris dimanche et jours fériés**) pour déposer le dossier de remaniement pour approbation à la commune. Cette étape sera exécutée notamment en prenant en considération les phases suivantes :**

- **Phase 1** : Reconnaissance du site, collecte des données et programme d'intervention.
- **Phase 2** : Avant-Projet de Remaniement (APS) – Dossier au 1/1000 et rapport justificatif.
- **Phase 3** : Projet de Remaniement et Cahier des Charges – Dossier final pour approbation par la commune et les administrations.

***Deuxième étape*** (remaniement partiel complémentaire portant sur l'adoption et l'alignement avec le PAU révisé) : soixante **jours** (y compris dimanche et jours fériés**)** à partir du jour de l'approbation de PAU. Ce délai ne comprend pas les délais **d'approbation** par la Municipalité, et les autres concessionnaires. Cette révision sera structurée notamment selon les phases suivantes :

- **Phase 1** : Reconnaissance du site, collecte des données et programme d'intervention
- **Phase 2**: Travaux Topographiques – Levés, plans côtés, plans parcellaires et rattachement OTC.
- **Phase 3** : Variantes d'Aménagement– Présentation de deux options urbanistiques au 1/2000.
- **Phase 4** : Avant-Projet de Remaniement (APS) – Dossier au 1/1000 et rapport justificatif.
- **Phase 5** : Projet de Remaniement et Cahier des Charges – Dossier final pour approbation par la commune et les administrations.
- **Phase6** : Piquetage et tirage de plans, Recollement et Finalisation

## ARTICLE 5 : COORDINATION

Des séances de travail seront tenues régulièrement avec les représentants du Maître d'Ouvrage, de la commune, des concessionnaires et tout opérateur concerné par cette mission.

## ARTICLE 6 : DOCUMENTATION

**Documents à fournir par le maître d'ouvrage:**

Le Maitre d'Ouvrage fournira au Bureau d'Etudes les documents suivants:

- Copie du titre foncier,
- Un plan de situation,
- Une copie du plan de lotissement ancien approuvé.

Sur demande du bureau d'études, le Maître d'Ouvrage fournira tout document en sa possession facilitant le déroulement des études.

**Documents à fournir par le Bureau d'Etudes :**

Le Bureau d'Études doit remettre les livrables suivants, conformément aux phases définies à l'Article 4 du présent CCAP et aux Termes de Référence :

***Etape N°1 :*** remaniement partiel portant sur la fusion de 6 lots

- Phase N°1 (Lancement) : Compte rendu et programme d'intervention (02 ex. papier + 01 numérique).
- Phase N°2 (APS) : Avant-projet au 1/1000 et rapport justificatif (05 ex. papier + 01 numérique).
- Phase N°3 (Projet) : Dossier définitif et cahier des charges (05 ex. provisoires / 10 ex. définitifs + 03 numériques).

***Etape N°2 :*** remaniement partiel portant sur l'alignement du plan de lotissement avec le PAU partiellement révisé :

- Phase N°1 (Lancement) : Compte rendu et programme d'intervention (02 ex. papier + 01 numérique).
- Phase N° 2 (Topographie) : Plans cotés 1/1000, plans géoréférencés et parcellaires avec coordonnées Lambert (03 ex. papier + 01 numérique).
- Phase N°3 (Esquisses) : Deux variantes d'aménagement au 1/2000 (05 ex. papier + 01 numérique).
- Phase N°4 (APS) : Avant-projet au 1/1000 et rapport justificatif (05 ex. papier + 01 numérique).
- Phase N°5 (Projet) : Dossier définitif et cahier des charges (05 ex. provisoires / 10 ex. définitifs + 03 numériques).
- Phase N°6 (Piquetage/Recollement) : PV de piquetage et plans de recollement certifiés (03 ex. papier + 01 numérique).
- Dossier Final : l'intégralité du dossier numérique aux formats DWG, DXF, SHP, Word et PDF (03 clés USB).

**Restrictions spéciales :**

Toute remise de document entre le Bureau d'Etudes et la SGTBC doit faire l'objet d'un procès-verbal ou notification écrite enregistrée au Bureau d'Ordre de la Société de Gestion de la Technopole de Borj Cedria.

## ARTICLE 7 : CARACTERE DES PRIX

Les prix du marché sont fermes, non révisables et établis aux prix forfaitaires

## ARTICLE 8 : MODALITE DE PAIEMENT

Le paiement des honoraires s'effectuera en quatre versements par virement bancaire ou postal au compte courant du bureau d'étude ouvert au ……, sous N°……

A. ***Paiement pour la première étape*** : la première étape concernera 40% du montant de la mission

**1er versement : 40% du montant dédié à la première étape après avoir accomplie les phases suivantes :**

- **Validation de la phase 1** : Suite à l'approbation du programme d'intervention et du compte rendu de lancement.
- **Validation** de l'Avant-Projet Sommaire (APS) et déposition du dossier à la commune, mise à jour du cahier des charges.

**2ème versement : 60% du montant dédié à la première étape :**

- Après obtention du plan de lotissement approuvé

B. ***Paiement pour la deuxième étape*** : la deuxième étape concernera 60% du montant de la mission

**1er versement : 40% du montant dédié à la deuxième étape :**

Après dépôt du dossier projet complet, mise à jour du cahier des charges et obtention de l'accord de la commune de Soliman.

**2ème versement : 60% du montant dédié à la deuxième étape :**

Après approbation du plan de lotissement, certification des plans de recollement.

## ARTICLE 9: DIMUNITION OU AUGMENTATION DANS LA MASSE DES ETUDES

En cas de diminution ou augmentation dans la masse globale des études, le Bureau d'étude ne peut élever aucune réclamation tant que cette diminution ou augmentation des études évaluées sur la base des prix du bordereau **n'excède pas vingt pour cent (20%)** du montant initial TTC du marché.

## ARTICLE 10 : PENALITE DE RETARD

En cas de non-respect du délai global et des délais partiels prévus à l'article 4 de la présente consultation, il sera appliqué au Bureau d'Etudes, de plein droit sans mise en demeure préalable, sur simple constatation de la date d'expiration des délais précités, les pénalités suivantes calculées comme suit:

- Le montant de la pénalité de retard est égal à cinquante dinars (50 DT) par jour de retard (dimanche et jours fériés compris).
- Les pénalités sont plafonnées à **5%** du montant total réellement exécuté et Hors TVA.

Dans le cas où les pénalités de retard dépassent le plafond sus indiqués, le Maître d'Ouvrage peut prendre toutes les dispositions nécessaires et réglementaires pour terminer les études objet du présent marché par tout autre Bureau d'Etudes aux frais et risques du Bureau d'Etudes défaillant.

## ARTICLE 11 : ASSURANCE

Le bureau d'études doit être titulaire d'une police d'assurance en responsabilité civile en cours de l'exécution du présent marché le couvrant des conséquences pécuniaires de toutes les responsabilités professionnelles.

## ARTICLE 12 : ERREURS EVENTUELLES DANS LES ETUDES

En cas de constatation d'erreurs dans les études en cours d'exécution, le Bureau d'Etudes aura à sa charge et à ses frais toutes les rectifications qui s'avèreront nécessaires dans le cadre de soumission, et s'engage à exécuter ses rectifications dans les dix (10) jours, à partir de leur notification par le Maitre d'Ouvrage.

## ARTICLE 13 : RESILIATION DU MARCHE

Le Maitre d'Ouvrage peut prononcer la résiliation du marché, aux risques et périls du titulaire du marché, en cas de manquement grave de celui-ci à ses obligations contractuelles et notamment :

- Lorsque l'exécution de la prestation a été arrêtée par le titulaire du marché au-delà d'un délai de 15 jours, ou lorsqu'il s'est rendu responsable de retards répétés pouvant, au jugement du Maitre d'Ouvrage, compromettre la réalisation de la mission.
- Lorsque le titulaire du marché ne se conforme pas, aux directives du Maitre d'Ouvrage**,** ou lorsque de l'avis de celle-ci, les prestations du marché ne sont pas exécutées avec la diligence et la rigueur voulues.

- Lorsque le Maitre d'Ouvrage constate une fausse déclaration intentionnelle du titulaire du marché.

La résiliation ne sera toutefois prononcée que sept (7) jours après lettre de mise en demeure restée infructueuse. Le marché est résilié de plein droit et sans préavis lorsqu'il est établi que letitulaire du marché a fait par lui-même ou par une personne interposée des promesses, des dons ou des présents en vue d'influer sur les différentes procédures de conclusion du marchéet desétapes desa réalisation.

**ARTICLE 14: FORCE MAJEURE**

Chacune des deux parties ne pourra être tenue pour responsable de tout retard dans l'exécution ou l'inexécution de l'une quelconque des obligations résultant du marché si ce retard ou cette inexécution provient d'un événement qui ne pouvait être raisonnablement prévu et qui échappe au contrôle de la partie défaillante, telles qu'incendies, catastrophes naturelles, grèves, décisions gouvernementales, guerres, guerres civiles, restrictions de quarantaine et, en général, tout événement qui empêcherait le titulaire du marché ou le Maitre d'Ouvrage de remplir leurs obligations indépendamment de leur volonté.

La partie qui invoque un cas de force majeure devra, aussitôt après la survenance de celui-ci, adresser une notification expresse à l'autre partie. Cette notification devra être accompagnée de toutes les informations circonstanciées utiles et intervenir dans les cinq (05) jours calendaires à compter du début de l'événement constituant le cas de force majeure. Dans tous les cas, la partie concernée devra prendre toutes les dispositions utiles pour assurer dans le délai le plus bref la reprise normale de l'exécution des obligations affectées par le cas de force majeure.

Lorsque les événements constituant un cas de force majeure prennent fin, la partie qui a invoqué le cas de force majeure doit, dans les dix (10) jours qui suivent, en donner notification expresse à l'autre partie, en donnant toutes les précisions voulues sur l'époque où les événements sont pris fin et s'il y a lieu sur les effets de la force majeure sur ses obligations contractuelles.

Si à la suite d'un cas de force majeure, le Maitre d'Ouvrage ou le titulaire du marché ne pouvait exécuter ses obligations telles que prévues au terme du marché pendant une période d'un (01) mois, les parties se rencontreraient dans les plus brefs délais pour convenir des conditions selon lesquelles l'exécution du marché sera poursuivie, ou à défaut, les conditions selon lesquelles le marché sera résilié.

Dans ce cas, lors de la liquidation, les fournitures et les prestations exécutées seront payées au titulaire du marché. Pour le reste du marché, le titulaire du marché n'aura droit à aucune indemnité.

**ARTICLE 15 : ELECTION DU DOMICILE**

Les notifications du Maître d'Ouvrage sont valablement faites au domicile ou au siège social du Bureau d'Etudes mentionné dans sa soumission.

**ARTICLE 16 : REGLEMENT DES LITIGES**

Le Bureau d'études, en cas des différents ou litiges avec le Maître de l'Ouvrage nés à l'occasion de l'exécution du marché, les tribunaux de Tunis sont seuls compétents

**ARTICLE 17 : DROITS D'ENREGISTREMENT**

Les droits d'enregistrement du présent marché seront à la charge de Bureau d'étude.

**ARTICLE 18 : VALIDITE DU MARCHE**

Le présent marché entrera en vigueur après signature de cette convention

**LU ET ACCEPTE PAR**
**LE BUREAU D'ETUDES**
……

# SECTION III :TERMES DE REFERENCES

# TERMES DE REFERENCES

## A. PREAMBULE :

La Société de Gestion de la Technopole de Borj Cédria (SGTBC) dispose d'une zone de production située au sein de la Technopole de Borj Cédria, d'une superficie aménagée d'environ 20 hectares. Cette zone est concernée par la révision partielle **en cours** du Plan d'Aménagement Urbain (PAU) de la commune de Soliman.

Dans ce contexte, la SGTBC envisage d'engager une opération de remaniement partiel du plan de lotissement de cette zone de production afin de l'adapter aux nouvelles orientations d'aménagement, aux besoins des investisseurs, aux contraintes liées aux équipements existants ainsi qu'aux dispositions du nouveau PAU en cours d'élaboration.

## B. OBJET :

La SGTBC se propose de confier au soumissionnaire retenu la mission d'étude et d'élaboration du dossier de remaniement partiel du lotissement de la zone de production de la Technopole de Borj Cédria, qui comporte les deux étapes suivantes :

- ***Première étape :*** remaniement partiel du plan de lotissement portant sur la fusion de 6 lots:lots N° I7, I8, I9, I22, I23, I24

- ***Deuxième étape :*** remaniement partiel du plan de lotissement portant sur l'alignement de ce dernier avec le PAU révisé

Chacune de ces étapes comporte les phases suivantes :

***Première Etape***

1. Phase N°1 : Reconnaissance de site et élaboration du programme d'intervention :

Cette phase vise à réunir l'ensemble des données nécessaires au démarrage de l'étude, à travers la reconnaissance du site, la collecte des informations auprès des administrations et concessionnaires, et la concertation avec la SGTBC pour arrêter les orientations de l'étude.

Le soumissionnaire doit effectuer :

- La reconnaissance des sites en vue de s'assurer de la nature des terrains, des situations géographiques, de l'environnement urbain immédiat des terrains objet de remaniement, ainsi que la présence des différents réseaux d'assainissement, de transport, de téléphonie et des réseaux de raccordement électrique, en eau potable...
- L'identification des contraintes des sites
- La collecte des données de base (cartes, données cadastrales, données météorologiques, documents des concessionnaires : STEG, SONEDE, ONAS, TELECOM, etc.) nécessaires à l'accomplissement de la mission ;
- La prise de contact, dès le démarrage de la mission, avec les services techniques de la Commune

de Soliman afin d'obtenir les documents urbanistiques les plus récents, notamment la version en cours de révision du PAU, et de vérifier les prescriptions applicables à la zone objet du remaniement.

- La collecte des données auprès de la SGTBC afin d'arrêter la vocation future et le programme d'utilisation de chaque lot, en tenant compte des demandes déposées et des orientations retenues.
- Suite à la coordination avec les différents intervenants (administration, service affectataire, différents concessionnaires,) et sur la base de la collecte de données et des orientations arrêtées avec la SGTBC, le bureau d'étude doit proposer un avant-projet de lotissement pour accord de principe de la SGTBC ;

2. Phase N°2 : Avant-projet de remaniement partiel de lotissement :

En fonction des informations et documents consultés, le Bureau d'études présentera un avant-projet de remaniement partiel de lotissement à l'échelle 1/1000.

L'avant-projet devra être accompagné d'un rapport justificatif expliquant les choix retenus, les modifications apportées au lotissement initial et leur compatibilité avec le PAU en vigueur ou en cours de révision.

3. Phase N°3 : Projet de remaniement partiel de lotissement :

Après approbation de l'avant-projet et du rapport justificatif, le bureau d'études établira le dossier de remaniement partiel de lotissement au 1/1000
Les règles de lotissement doivent être présentées sous la forme d'un cahier des charges auquel seront annexées, le cas échéant, des fiches techniques particulières pour chaque lot.

Le Bureau d'études assurera la préparation, le dépôt, le suivi et la mise à jour du dossier auprès de la Commune de Soliman, et de toute autre administration concernée, jusqu'à l'obtention des approbations requises.

***Deuxième étape :*** Dossier de remaniement partiel du plan de lotissement afin de s'aligner avec le PAU révisé

4. Phase N°1 : Elaboration du programme d'intervention :

Cette phase vise à réunir l'ensemble des données nécessaires au démarrage de l'étude, à travers la reconnaissance du site, la collecte des informations auprès des administrations et concessionnaires, et la concertation avec la SGTBC pour arrêter les orientations de l'étude. Une copie de chaque correspondance sera transmise pour information à la SGTBC

Le soumissionnaire doit effectuer :

- La reconnaissance des sites en vue de s'assurer de la nature des terrains, des situations géographiques, de l'environnement urbain immédiat des terrains objet de remaniement, ainsi que la présence des différents réseaux d'assainissement, de transport, de téléphonie et des réseaux de raccordement électrique, en eau potable...
- L'identification des contraintes des sites

- La collecte des données de base (cartes, données cadastrales, données météorologiques, documents des concessionnaires : STEG, SONEDE, ONAS, TELECOM, etc.) nécessaires à l'accomplissement de la mission ;
- La prise de contact, dès le démarrage de la mission, avec les services techniques de la Commune de Soliman afin d'obtenir les documents urbanistiques les plus récents, notamment la version en cours de révision du PAU, et de vérifier les prescriptions applicables à la zone objet du remaniement.
- La collecte des données auprès de la SGTBC afin d'arrêter la vocation future et le programme d'utilisation de chaque lot, en tenant compte des demandes déposées et des orientations retenues.
- Suite à la coordination avec les différents intervenants (administration, service affectataire, différents concessionnaires,) et sur la base de la collecte de données et des orientationsarrêtées avec la SGTBC, le bureau d'étude doit proposer un avant-projet de lotissement pour accord de principe de la SGTBC ;

5. Phase N°2 : Travaux topographiques :

Cette phase comprend la définition du programme des levés topographiques ainsi que la réalisation de l'ensemble des prestations topographiques nécessaires à l'étude.

Condition d'exécution des travaux topographique :

- Saisir le plan de côte (levé topographique) dont il doit contenir tous les détails nécessaires. Le relief sera représenté de la façon la plus fidèle possible, par une série de points dont la densité tient compte de l'échelle du plan et des détails relevés
- Réaliser les opérations de piquetage conformément aux plans approuvés ;
- Le levé topographique au 1/1000 doit être rattaché en planimétrie au système « Origine Unique » de l'OTC et présenté dans le système de coordonnées Lambert Nord Tunisie ;
- Le levé topographique au 1/1000 doit être rattaché en altimétrie au Nivellement Général de la Tunisie (NGT) par cheminement entre deux repères distincts ;
- La polygonation, ossature du levé, doit être réalisée avec le maximum de soin afin d'éliminer les erreurs et de garantir la plus grande précision. La matérialisation et le repérage des points polygonaux doivent assurer leur pérennité ;
- Le levé doit faire figurer toutes les particularités du terrain, notamment :
    - Les voies, pistes, constructions, réseaux des concessionnaires (SONEDE, STEG, TELECOM, ONAS…) ;
    - Les bâtiments existants ;
    - Les plans parcellaires présentés à une échelle adaptée.
- L'établissement et la certification des plans de recollement après piquetage, confirmant la conformité des implantations aux plans approuvés ;

L'architecte mandataire, chef de projet et interlocuteur unique de la SGTBC, assure la coordination de l'ensemble des intervenants, la supervision des travaux topographiques réalisés par le géomètre-topographe agréé et la cohérence globale du dossier.

6. Phase N°3 : Principe d'aménagement :

Au minimum deux variantes de lotissement, reflétant différentes options urbanistiques avec différentes compositions urbaines, à l'échelle 1/2000, seront soumises à la SGTBC pour adoption d'un principe de lotissement

7. Phase N°4 : Avant-projet de remaniement partiel de lotissement :

En fonction de l'esquisse retenue, le Bureau d'études présentera un avant-projet de remaniement partiel de lotissement à l'échelle 1/1000.

L'avant-projet devra être accompagné d'un rapport justificatif expliquant les choix retenus, les modifications apportées au lotissement initial et leur compatibilité avec le PAU en vigueur ou en cours de révision.

8. Phase N°5 : Projet de remaniement partiel de lotissement :

Après approbation de l'avant-projet et du rapport justificatif, le bureau d'études établira le dossier de remaniement partiel de lotissement au 1/1000
Les règles de lotissement doivent être présentées sous la forme d'un cahier des charges auquel seront annexées, le cas échéant, des fiches techniques particulières pour chaque lot.

Le Bureau d'études assurera la préparation, le dépôt, le suivi et la mise à jour du dossier auprès de la Commune de Soliman, et de toute autre administration concernée, jusqu'à l'obtention des approbations requises.

Phase N°6 : Piquetage, recollement et finalisation

- ✓ Piquetage des nouvelles limites et emprises
- ✓ Recollement des travaux réalisés
- ✓ Etablissement des plans définitifs de lotissement et de recollement

Dossier administratif à fournir par le Bureau d'Etudes :

Le dossier de remaniement partiel de lotissement à remettre par le soumissionnaire, pour les deux étapes, doit constituer et se composer essentiellement commesuit :

**a. Phase d'avant-projet (accord de principe) :**

Le dossier de demande d'autorisation de remaniement partiel de lotissement comprendra :

- Plan coté ;
- Plan de situation (extrait du PAU et du plan de lotissement approuvé) ;
- Avis des concessionnaires (STEG, ONAS, SONEDE, TELECOM) ;
- Deux variantes du projet superposées à un plan parcellaire coté ;
- Rapport de présentation et cahier des charges ;
- Tout autre plan ou document nécessaire au dossier d'autorisation ;
- 5 exemplaires pour édition provisoire ;
- 5 exemplaires approuvés par la SGTBC pour accord de principe de la Commune de Soliman ;

- 3 supports numériques (clé USB) contenant le dossier APS conforme à l'édition définitive

**b. Phase projet (accord définitif) :**

Après l'accord de principe, le soumissionnaire effectuera les corrections suggérées par la Commune de Soliman. Un nouveau dossier administratif sera présenté pour l'accord définitif et comprendra :

- Le dossier de lotissement **conformément au CATU et plus notamment l'article 65.**
- 5 exemplaires approuvés par la SGTBC et après accord pour l'édition provisoire
- 20 exemplaires définitifs approuvés par la SGTBC pour l'accord définitif de la Commune de Soliman ;
- 3supports informatiques (clé USB) contenant le dossier d'étude conforme à l'édition définitive.
- Le titulaire remettra à la SGTBC l'ensemble des documents produits sous format papier et numérique modifiable (DWG, DXF, SHP le cas échéant, ainsi que les fichiers Word et PDF).

**LU ET ACCEPTER**
**PAR LE BUREAU D'ETUDES**
**……**

# A N N E X E S

## Annexe N°1

## FICHE DE RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LE SOUMISSIONNAIRE

Nom ou raison sociale ……..…….

Adresse……..……

Téléphone……..……..……

Fax:……..……..……

Date Enregistrement au RNE ……

Sous le n° ……..……..……

Date et Signature

# Annexe N°2

## Références du soumissionnaire durant les années 2016-2026

| N° | Intitulé de l'étude | Montant de l'étude | Maître de l'ouvrage | Date de commencement de l'étude | Date de réception | Justificatif |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

Date et Signature

…….

# Annexe N°3

## SOUMISSION

Je soussigné**……, Bureau d'études, urbaniste ou Architecte** agissant au nom et pour le compte de moi-même ayant mon siège social à : ……..……..……
Inscrit au Registre national des entreprises à:……..……Le …….
Sous le N°…….……..
Faisant élection de domicile à……..…..……...

Après avoir pris connaissance de toutes les pièces figurant ou mentionnées au dossier de la consultation relative à: « Etude d'élaboration d'un dossier de remaniement partiel et de cahier des charges y afférent du lotissement de la Zone de production à Borj Cedria » Situé à la commune de Soliman du Gouvernorat de Nabeul, Extrait du T.F.N°45663.

Et après avoir personnellement apprécié à mon point de vue et sous ma responsabilité la nature et la difficulté des études à exécuter ;
Je soumets et **m'engage à:**

- Exécuter les études conformément aux conditions du dossier de la consultation et moyennant les prix que j'ai établi moi-même à prix forfaitaires fermes et non révisables d'un :
  - **Montant total Hors TVA**: ……..
  (Montant exprimé en Dinars, en toutes lettres et en chiffres)
  - **Montant de la TVA**: ……..……
  (Montant exprimé en Dinars, en toutes lettres et en chiffres)
  - **Montant T.T.C**: ……..
  - (Montant exprimé en Dinars, en toutes lettres et en chiffres)
- A livrer l'ensemble des études dans un délai d'un mois (pour la première étape de cette mission) et dans un délai de soixante **(60) jours** (pour la deuxième étape de cette mission) et ce à partir de l'ordre de service notifiant le commencement des études.
- A maintenir valables les conditions de la présente soumission pendant **180 jours**.
- J'affirme sous peine de résiliation de plein droit du marché ou de la mise en régie à mes torts Exclusifs (ou aux torts exclusifs du Bureau d'Etudes pour lequel j'interviens) que je ne tombe pas (ou que ledit Bureau d'Etudes ne tombe pas) sous le coup d'interdictions légales édictées en Tunisie.

**Fait à**…….
**Le**…….
**Lu, accepté et Approuvé**
(Cachet & Signature)

# ANNEXE N°4

## Bordereau des Prix et détail estimatif Remaniement partiel de Lotissement de la zone de production de la Technopole de Borj Cedria

| N° | DESIGNATION | Forfait | P.HTVA |
|---|---|---|---|
| 1 | ***Première étape***<br>Etude de remaniement partiel de lotissement (fusion des 06 lots) | **01** | …… |
| 2 | **Deuxième étape** :<br>Etude de remaniement partiel de lotissement (alignement avec le PAU révisé). | **01** | …… |

| | |
|---|---|
| **TOTALHTVA:** | …….. |
| **Rabais éventuel (%)** | …….. |
| **TOTAL HTVA Après rabais:** | …….. |
| **TVA19%:** | …….. |
| **TOTALTTC:** | …….. |

**Arrêté le montant du présent détail estimatif à la somme de**…….
……Dinars TTC (en lettres).

**Fait à**…….
**Le**…….
**Lu, accepté et Approuvé**
(Cachet & Signature)