



# APPEL À PROJETS URBAINS INNOVANTS

« Dessine-moi les Pôles d'Échanges »

Règlement de consultation spécifique - 23 mai 2018

# TABLE DES MATIÈRES

## p. 3 **AMBITION ET CONTEXTE DE L'APPEL À PROJETS**

- 1. Contexte
- p. 4 2. Périmètre de l'appel à projets
- p. 5 3. Objet de l'appel à projets
- 4. Calendrier indicatif de l'appel à projets
- 5. Gouvernance

## p. 6 **ORGANISATION DE L'APPEL À PROJETS**

- 6. Documents mis à disposition dans le cadre de l'appel à projets
- 7. Phase 1 Candidature
  - p. 7 7.1. Candidatures recevables
  - 7.2. Contenu des dossiers de candidature
  - p. 8 7.3. Remise des candidatures
  - 7.4. Sélection des porteurs de projet admis pour la phase 2 « Offre »
- p. 9 8. Phase 2 « Offre »
  - 8.1. Modalités d'échanges avec les porteurs de projet en phase « offre »
  - 8.2. Contenu des offres
  - p. 11 8.3. Remise des offres
  - 8.4. Analyse des offres
- 9. Accès au site internet et à la dataroom
  - 9.1. Site internet [www.dessinemoitoulouse.fr](http://www.dessinemoitoulouse.fr)
  - p. 12 9.2. Dataroom : inscription et accès aux informations complémentaires

## **CONDITIONS DE L'APPEL À PROJETS**

- 10. Modification du dossier d'appel à projets
- 11. Exclusion de responsabilité
- 12. Durée de validité des offres
- 13. Suites à donner à l'AAPUI
- p. 13 14. Renonciation à l'appel à projets
- 15. Rémunération
- 16. Information complémentaire
- 17. Les engagements des porteurs de projet
- 18. Confidentialité

## AMBITION ET CONTEXTE DE L'APPEL À PROJETS

Le présent règlement de consultation constitue le règlement spécifique des sites de Pôles d'Echanges Multimodaux présentés par Tisséo Collectivités.

### 1. CONTEXTE

#### **Des pôles d'échanges multimodaux : portes d'entrée d'agglomération**

Les pôles d'échanges multimodaux structurants de la grande agglomération toulousaine sont localisés aux terminus des lignes de métro et aux stations en connexion avec d'autres modes de transport structurants (réseau ferroviaire, réseau TC urbain et interurbain ...). Ils sont situés en porte d'entrée de l'agglomération ou à des carrefours stratégiques.

Ces portes d'entrée peuvent être valorisées comme vitrine en confortant des centralités idéalement situées, desservies par du réseau métro structurant et d'autres fonctions de mobilité, en développant des fonctions mixtes pouvant s'intégrer aux pôles d'échanges et participant de l'enrichissement de la vie de quartier et de la diversité des usages.

#### **Une stratégie mobilités inclusive**

Le **Projet Mobilités 2020.2025.2030** approuvé le 7 février 2018 propose une stratégie globale de déplacements sur son périmètre d'actions, avec notamment des projets phares tels que le Téléphérique Urbain Sud, la 3ème ligne de métro, le réseau Linéo...

Il dispose d'un volet innovation structuré autour de 4 fiches-actions dédiées dont une qui concerne particulièrement les pôles d'échanges (fiche-action 39).

Un **Appel à Manifestation d'Intérêt Innovation et Expérience Voyageurs** a été lancé en mars 2017 afin de constituer une première communauté d'innovateurs : **105 innovateurs** ont contribué et déposé 272 projets. Cette communauté est constituée de start-ups, PME, labos de recherche, institutions. Les innovateurs sont en majorité issus du secteur privé (40%) régional et local (près de 75%). Leurs propositions étaient pour la plupart déjà « matures » (70%), signe que ces innovateurs sont fortement mobilisés dans le développement de leurs solutions.

Leurs projets de dimension territoriale en lien avec le Projet Mobilités s'articulaient principalement autour de l'usage partagé de la voiture et l'électromobilité, ainsi que les applications mobiles, les parkings-relais mixtes (voire mutables) et les véhicules autonomes.

A ce titre, plusieurs thèmes ont été identifiés en lien avec les Pôles d'Echanges Multimodaux : Pôles d'échanges et multi-modalité, Stationnement et P+R mutables, Développement de projets immobiliers, Services en station.

Afin d'engager des partenariats et actions concrètes avec ces innovateurs, **la délibération du 5 juillet 2017 inscrit 5 leviers d'actions possibles**, dont le lancement d'Appels A Projets spécifiques, tels que le présent.

Cet Appel à Manifestation d'Intérêt est le premier signe concret d'une démarche continue ayant pour objectif la création d'un réseau de partenaires innovateurs restant ouvert sans limite de temps à tout nouveau contributeur.

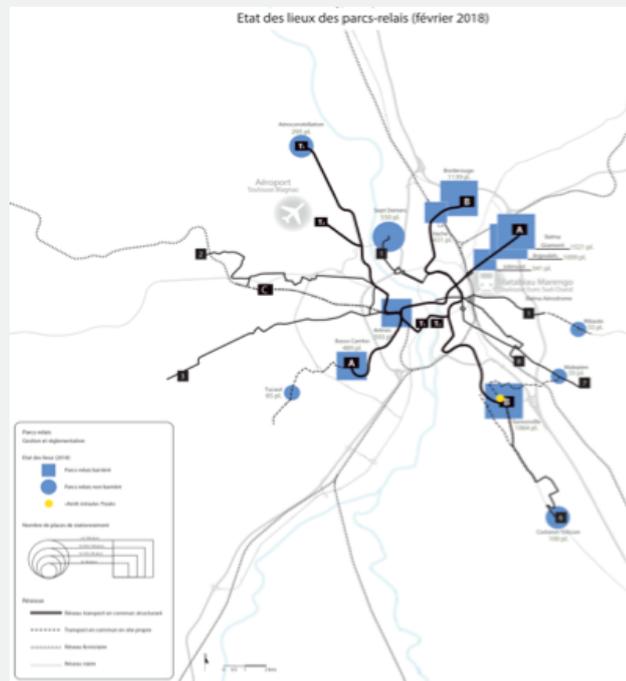
Avec l'Appel A Projets Urbains Innovants « Dessine-moi les Pôles d'Echanges », Tisséo Collectivités confirme son positionnement dans le champ de l'innovation et du partenariat entre les secteurs public et privé, au service du Projet Mobilités et de ses intercommunalités membres, ainsi que sa volonté d'identifier les compétences et expertises susceptibles d'intervenir sur le territoire de la grande agglomération toulousaine et d'y développer des projets ambitieux.

Ce volet innovation et la détention de fonciers stratégiques permettent à Tisséo Collectivités de valoriser des sites à enjeux qui s'intègrent dans une dynamique territoriale.

### Les infrastructures existantes

Distribués de façon stratégique en lien avec le réseau de métro, 8 parkings-relais sont gérés par Tisséo Voyageurs et à accès réglementé. Il s'agit des parkings-relais d'Argoulets, Balma-Gramont, Basso-Cambo, Borderouge, Jolimont, La Vache et Ramonville.

D'autres parkings-relais sont gérés par Tisséo Voyageurs mais à accès libre : Aéroconstellation, La Maladie et Ribaute. Enfin, des parkings-relais sont gérés par les partenaires territoriaux et à accès libre : Colomiers Gare, Malepère, Moulin Armand, Muret, Portet sur Garonne, Ramassiers, St Martin et Tucaut.



### Un enjeu de valorisation

Par leur situation stratégique, leur niveau de desserte et d'accessibilité, les pôles d'échanges sont de véritables sites à enjeux.

Tisséo Collectivités dispose de fonciers au droit de ses pôles d'échanges multimodaux et a conscience qu'ils sont de véritables atouts pour le développement urbain, en lien avec la cohérence urbanisme-mobilité.

Tisséo Collectivités se saisit de cet enjeu de valorisation foncière au travers de cet Appel A Projets et souhaite valoriser ces sites et étendre leur fonction, actuellement tournée uniquement vers des fonctions de mobilités (stationnement véhicules, vélos, gares bus). En effet, Tisséo Collectivités envisage de diviser ses fonciers sur certains sites identifiés et de les valoriser au travers d'opérations immobilières innovantes, librement proposées par les opérateurs économiques candidats à l'appel à projets. Ces opérations devront néanmoins s'intégrer au contexte local où se côtoient des usages de transport public, d'activités et de logements.

### Vers une anticipation de planification urbaine

L'Appel A Projets Urbains Innovants a été préfiguré dans le projet de PLUI-H arrêté par Toulouse Métropole fin 2017, via un zonage et un règlement compatible avec des projets innovants. Par principe, les candidats à l'appel à projets devront raisonner à PLU constant, ils pourront aussi s'appuyer sur le PLUI-H arrêté. Toutefois, si les candidats envisagent des projets qui nécessiteraient une modification du règlement, leur proposition devra faire l'objet d'une note et leur demande pourra être examinée au cas par cas.

## 2. Périmètre de l'appel à projets

Le présent appel à projets porte sur 4 sites de pôles d'échanges multimodaux (PEM) proposés par Tisséo Collectivités sur lesquels des périmètres ont été identifiés pour porter des réflexions innovantes et des projets ambitieux. La liste des sites concernés et leur dénomination sont les suivants :

- Argoulets
- Balma Gramont
- Borderouge
- Jolimont

Les éléments de contexte propres à ces 4 sites sont précisés dans un document dénommé « Fiche de site ».

Les candidats porteurs de projet pourront répondre à l'appel à projets sur plusieurs sites et voir leurs offres retenues pour deux sites maximum.

### 3. Objet de l'appel à projets

Le présent appel à projets veut servir le territoire en contribuant au rayonnement de la grande agglomération toulousaine par le développement de nouveaux usages, nouveaux modes de faire et à sa dynamisation par de nouveaux services aux habitants, usagers, et acteurs du territoire.

La démarche est délibérément ouverte, sans programme ni exigence particulière imposés, en vue de favoriser l'innovation urbaine et de contribuer à une intensification des usages, afin que ces sites d'échanges deviennent des polarités urbaines.

En parallèle de la réalisation de futurs parkings-relais dont Tisséo Collectivités est en charge, l'enjeu du présent appel à projets est donc de **valoriser le foncier sur des sites identifiés, par la sélection de projets urbains ou d'opérations immobilières en vue de leur réalisation.**

Selon les projets retenus au terme du présent appel à projets, Tisséo Collectivités pourrait envisager le déclassement de ses biens situés sur les lots concernés. Dès lors, un transfert de droits compatible pourrait être effectué.

L'appel à projets est organisé en deux phases :

- Une première phase « Candidature » destinée à sélectionner trois candidats porteurs de projet par site qui seront admis à détailler leur projet en seconde phase.
- Une seconde phase « Offre » durant laquelle les porteurs de projet retenus constitueront leurs propositions et aboutissant à la sélection d'un projet par site.

### 4. Calendrier indicatif de l'appel à projets

Le calendrier prévisionnel de l'appel à projets est le suivant :

- Date de lancement de l'appel à projets : 23 mai 2018
  - Annonce des sites proposés
- **Phase 1 « Candidature »**
  - Lancement de la phase « Candidature » le 23 mai 2018
  - Mise en ligne du site internet [www.dessinemoitoulouse.fr](http://www.dessinemoitoulouse.fr)
  - Ouverture de la dataroom, accessible depuis le site internet
  - Ouverture des questions/réponses de la phase 1 au travers du site internet et de la dataroom
  - Animation de la démarche en lien avec **Dessine-moi Toulouse** entre le 23 mai et le 28 septembre 2018 :
    - Soirée « Meet-up » organisée le 5 juin 2018
  - Date de remise des dossiers de candidature : 28 septembre 2018
  - Analyse des candidatures : entre le 28 septembre et le 31 octobre 2018
  - Annonce des équipes candidates retenues : 31 octobre 2018
- **Phase 2 « Offre »**
  - Lancement de la phase « Offre » le **31 octobre 2018**
  - Ouverture des questions/réponses de la phase 2 au travers de la dataroom
  - Organisation de sessions de travail avec les équipes
  - Date de remise des offres : courant janvier 2019, la date sera communiquée aux candidats retenus pour la phase 2.
  - Analyse des offres : courant février 2019
  - Annonce des lauréats : au cours du **Marché International des Professionnels de l'Immobilier (MIPIM) 2019**

### 5. Gouvernance

Le présent règlement porte sur 4 sites pilotés par Tisséo Collectivités.

Propriétaire des terrains d'assiette de ces quatre sites faisant l'objet de l'appel à projets spécifique Pôles d'Echanges, Tisséo Collectivités est également l'autorité organisatrice des mobilités sur la grande agglomération toulousaine. Elle a reçu la délégation de la compétence transport de 4 intercommunalités : Toulouse Métropole, les communautés d'agglomération du Sicoval et du Muretain Agglo et le Syndicat Intercommunal des Transports Publics de la Région Toulousaine (SITPRT).

Tisséo Collectivités :

- Conçoit et développe la politique de transports et la politique tarifaire.
- Organise les services réguliers de transports en commun.
- Étudie et programme les nouveaux projets.
- Assume la responsabilité financière (gestion du budget annuel et prospective).
- Est propriétaire de l'ensemble des infrastructures et du parc existant.

Dans le cadre du présent appel à projets, une gouvernance spécifique est mise en place avec les collectivités partenaires : Toulouse Métropole et les communes concernées (Toulouse et Balma), ci-après nommés les « Porteurs de sites ». Les porteurs de sites seront membres de plein droit des jurys de sélection des candidatures et des jurys de sélection de l'offre finale, selon les règles et critères communs définis par Tisséo Collectivités.

Ci-dessous la liste des porteurs de sites :

- Argoulets : Tisséo Collectivités, Toulouse Métropole, Toulouse
- Balma Gramont : Tisséo Collectivités, Toulouse Métropole, Balma
- Borderouge : Tisséo Collectivités, Toulouse Métropole, Toulouse
- Jolimont : Tisséo Collectivités, Toulouse Métropole, Toulouse

Etant ici rappelé que le choix du lauréat par site sera soumis à l'approbation de l'organe délibérant de Tisséo Collectivités (Comité Syndical).

## ORGANISATION DE L'APPEL À PROJETS

### 6. Documents mis à disposition dans le cadre de l'appel à projets

Les documents de l'appel à projets mis à disposition des candidats sont composés :

- Pour la phase « Candidature » :
  - Du dossier de presse de l'AAPUI « Dessine-moi Toulouse » émis le 23 mai.
  - Du règlement général de l'Appel à Projets Urbains Innovants.
  - Du présent règlement de consultation spécifique.
  - Des fiches de sites (qui présentent les principales caractéristiques et spécificités de chaque site).
  - Du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
  - Du Projet Mobilités 2020.2025.2030.
  - Du Schéma Directeur P+R 2020.
  - Du dossier de presse de l'Appel à Manifestation d'Intérêt Innovation et Expérience Voyageurs et de la délibération du 5 juillet 2017.
  - Du PLUI-H arrêté (zonage et règlement) et soumis à enquête publique.
  - Du projet urbain de la ville de Toulouse et du projet métropolitain.
  - Des documents cadres techniques et thématiques de politique publique :
    - Stratégie Smart City Open Métropole.
    - Schéma de Développement Economique, d'innovation et de rayonnement métropolitain.
    - Schéma d'Organisation des Territoires de l'Economie.
    - Plan Climat Air Energie Territorial.
    - Contrat de ville Toulouse Métropole.
- Pour la phase « Offre »
  - Des études techniques et réflexions actualisées par site ou à proximité (exemple : études de circulation, études urbaines, documents de planification...).
  - Des études environnementales par site.
  - Des supports des auditions prévues en début de phase 2 avec les porteurs de projet (support présenté).

Les porteurs de projet prendront en compte l'ensemble de cette documentation pour élaborer leurs dossiers de candidature et leurs offres et se conformer au présent règlement et aux conditions exprimées dans les fiches de site.

Les documents de l'appel à projets sont mis à la disposition des candidats dans les conditions de l'article 9 du présent règlement.

## 7. Phase 1 Candidature

Les candidats porteurs de projet pourront répondre à l'appel à projets sur plusieurs sites et voir leurs offres retenues pour deux sites maximum. Un dossier de candidature spécifique est attendu pour chaque site.

Cette phase de l'appel à projets a pour objectif de choisir au maximum 3 candidats par site qui seront invités à présenter leur offre en phase 2 « offre ».

### 7.1. Candidatures recevables

L'appel à projets de Tisséo Collectivités est ouvert à toutes les structures juridiques (TPE, PME, grands groupes, groupement d'entreprises, etc.).

Sont recevables à l'appel à projets toutes les candidatures pouvant justifier de leurs capacités à exercer et de leurs aptitudes à exécuter leurs engagements.

Tisséo Collectivités se réserve le droit de demander à tout participant de justifier de ces conditions.

Tout dossier reçu incomplet devra être complété sous 5 jours à compter de la demande de Tisséo Collectivités afin de régulariser la candidature en question et la rendre recevable.

Les candidats porteurs de projet peuvent se présenter seuls ou sous la forme de groupements pluridisciplinaires.

En cas de groupement, aucune forme juridique n'est exigée lors de la remise des candidatures et des offres. En revanche, un mandataire solidaire sera désigné dans la candidature et dans l'offre afin de représenter l'ensemble des membres du groupement et de coordonner toutes les prestations de ces derniers.

Toute personne ou structure ne remplissant pas ces conditions ou refusant de les justifier sera exclue de l'appel à projets et ne pourra être recevable.

Sont exclues de l'appel à projets les candidatures présentées par des personnes impliquées directement ou indirectement dans la mise en œuvre de l'appel à projets et dans les structures portant cet appel à projets.

### 7.2. Contenu des dossiers de candidature

Les porteurs de projets remettront un dossier comprenant les éléments suivants rédigés en français :

**(i) Présentation de l'équipe et de son organisation** [formulaire fourni dans la base de données partagée]

**(ii) Eléments administratifs** : Habilitation professionnelle d'exercice et attestation d'assurance en cours de validité.

**(iii) Eléments financiers** :

· Le chiffre d'affaires hors taxes des trois derniers exercices clos. Le cas échéant, part du chiffre d'affaires hors taxe concernant les activités liées au secteur.

· Les bilans des trois derniers exercices clos.

**(iv) Références de l'équipe** : Sélection de cinq références, dont expériences similaires à proximité des Pôles d'Echanges Multimodaux indiquant : nom du maître d'ouvrage / nom du projet / année de réalisation / surface SDP réalisée / programme général / partenaires associés [une page maximum par référence]. Ces références devront illustrer une capacité de faire sur des programmes complexes et une capacité à innover.

**(v) Compréhension du contexte et des enjeux du site** : note de motivation (5 pages maximum), sur la base d'une première appréciation du site (au regard notamment de la fiche de site associée et des différentes expériences du candidat en la matière)

**(vi) En cas de groupement :**

**1. Présentation de chaque membre du groupement et organisation** [formulaire fourni dans la base de données partagée]

**2. Eléments administratifs de chaque membre du groupement :** Habilitation professionnelle d'exercice et attestation d'assurance en cours de validité

**3. Eléments financiers de chaque membre du groupement :**

- Le chiffre d'affaires hors taxes des trois derniers exercices clos. Le cas échéant, part du chiffre d'affaires hors taxe concernant les activités liées au secteur.
- Les bilans des trois derniers exercices clos.

**4. Références pour chaque membre du groupement :** Sélection de cinq références, dont expériences similaires à proximité des Pôles d'Echanges Multimodaux indiquant : nom du maître d'ouvrage / nom du projet / année de réalisation / surface SDP réalisée / programme général / partenaires associés [une page maximum par référence]. Ces références devront illustrer une capacité de faire sur des programmes similaires, une capacité à innover.

**5. Lettres d'habilitation du mandataire signées par chacun des membres du groupement** [formulaire fourni dans la base de données partagée]

**6. Compréhension du contexte et des enjeux du site :** note de motivation (5 pages maximum) sur la base d'une première appréciation du site (au regard notamment de la fiche de site associée et des différentes expériences du candidat en la matière)

### 7.3. Remise des candidatures

Les porteurs de projet sont invités à remettre leurs dossiers :

- sous format électronique via la **dataroom** visée à l'article 9 du présent règlement,
- sous format papier, par remise en mains propres contre récépissé ou envoi recommandé avec avis de réception, à l'adresse « Tisseo Collectivités – 7 esplanade Compans Caffarelli – BP 11120 – 31011 Toulouse Cedex 6 ». Le pli devra porter la mention suivante « Appel à Projets Urbain Innovants Dessine-moi les Pôles d'Echanges. Ne pas ouvrir. »

Les offres papier pourront être remises du lundi au vendredi de 09 h à 12h et de 14h à 17h à l'adresse indiquée ci-dessus.

Les dossiers de candidatures devront être remis au plus tard le **28 septembre 2018 à 16h00**. Aucun dossier reçu après ce terme ne sera retenu.

### 7.4. Sélection des porteurs de projet admis pour la phase 2 « Offre »

Les dossiers reçus seront analysés sur la base des critères suivants :

- Organisation et complémentarité de l'équipe (25%) appréciées au regard de la présentation de l'équipe et de son organisation,
- Solidité financière du candidat (30%) appréciée au regard des éléments financiers transmis,
- Références dont expériences similaires à proximité des Pôles d'Echanges Multimodaux (30%) au regard des 5 références choisies,
- Compréhension du contexte et des enjeux du site, sur la base de la note de motivation (15%)

L'analyse des dossiers sera effectuée par les porteurs de site selon les critères définis ci-avant, par 2 instances :

- Le comité d'analyse (instance technique) qui proposera un classement des porteurs de projet ;
- Le jury de sélection (instance politique), sur la base de ce classement, procédera à la sélection des porteurs de projet admis à présenter une offre par site (3 maximum par site).

Seuls les candidats retenus à l'issue de la première phase seront admis à participer à la seconde phase de l'appel à projets.

Les candidats non retenus seront informés du rejet de leur candidature et du choix des porteurs de projet admis à présenter une offre par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les candidats retenus seront invités à présenter une offre par lettre recommandée avec accusé de réception.

## 8. Phase 2 « Offre »

Tout porteur de projet répondant à cette seconde phase portant sur l'offre détaillée, aura préalablement été sélectionné parmi les 3 finalistes retenus par site, suite à la phase candidature.

### 8.1. Modalités d'échanges avec les porteurs de projet en phase « offre »

Une audition avec chaque porteur de projet retenu (suite à la phase 1 « Candidature ») est prévue en début de phase 2 « Offre ». Cette audition permettra un échange entre porteurs de projets et porteurs de site afin, pour les premiers, de mieux appréhender le contexte du site et pour les seconds, de mieux comprendre le projet proposé :

- sur la base de la note de lecture du contexte et des enjeux du site formulée par le candidat en phase 1,
- sur la base des informations actualisées relatives à chaque site (nouveau projet à proximité, études urbaines, travaux envisagés...) délivrées par les porteurs de site.

Les auditions sont conduites dans le respect du principe d'égalité de traitement des candidats et du secret des affaires.

Les porteurs de site ne peuvent donner aux porteurs de projets des informations susceptibles de les avantager par rapport aux autres. Ils ne peuvent dévoiler des informations contenues dans les propositions concurrentes.

Des supports de présentation seront réalisés pour chacun des sites par les porteurs de site et commun pour les trois porteurs de projets retenus par site. Ils seront diffusés sur la dataroom.

Les porteurs de projet souhaitant des renseignements complémentaires devront poser leurs questions en français et exclusivement sur la dataroom. L'utilisation de cette dernière est régie par l'article 9 du présent règlement. En aucun cas il ne sera possible de poser des questions par voie postale, courrier électronique ou télécopie, auprès de Tisséo Collectivités ou des porteurs de sites. Toute question orale devra être confirmée sous forme de question écrite dans la base de données partagée.

### 8.2. Contenu des offres

Les porteurs de projet sélectionnés remettront un dossier papier ou un dossier électronique pour chaque site comprenant les documents suivants, rédigés en français :

#### (i) Dossier relatif au contenu du projet comportant :

- **Présentation générale** (5 pages maximum au format A4), exposant la conception générale du projet, les objectifs poursuivis et la compréhension des problématiques et enjeux décrits dans les documents de l'appel à projets.
- **Programme** (10 pages maximum au format A4, dont un tableau de synthèse de la programmation au format A3), exposant les différentes affectations du projet, les différents usages et publics visés.

• **Projet architectural**, incluant insertion environnementale et paysagère (texte et schémas, comprenant :

- Un cahier explicatif du projet (10 pages A3 maximum, facilement reproductibles) comprenant :
  - la présentation du parti architectural (organisationnel, technique, esthétique et économique) ;
  - une notice de présentation de la logique d'inscription du projet dans son environnement urbain et de traitement de ses abords, intégrant les principes de concertation ;
  - une note de présentation argumentée sur les choix constructifs et de matériaux utilisés (durabilité, confort d'usage, intérêt en termes d'exploitation et de maintenance...) ;
  - une note de présentation des mesures prises en faveur de la qualité et de la performance environnementales et énergétiques visées, ainsi que les mesures en matière d'économie circulaire ;
  - une note précisant la conformité du projet par rapport au PLU.
- Des planches graphiques (20 pages A3 maximum, facilement reproductibles) :
  - plan masse indiquant les voies de desserte, le traitement des espaces extérieurs... ;
  - plans des niveaux significatifs faisant apparaître les principes de structure, les éventuelles trames, les circulations verticales et horizontales ainsi que les espaces affectés à chaque entité fonctionnelle ;
  - plans des rez-de-chaussée et des espaces extérieurs attenants ;
  - le cas échéant une ou des élévations de façades principales et/ou une ou des coupes permettant la bonne compréhension du projet ;
  - des perspectives permettant de visualiser l'insertion du projet dans le site et son environnement immédiat ;
- tout autre **schéma ou élément graphique** permettant la compréhension du projet ; mixités fonctionnelles et d'usages, innovations proposées en lien avec le contexte du site (pôles d'échanges, quartier, zones d'activités...), (10 pages maximum, au format A4)

**(ii) Dossier relatif au montage juridique et réglementaire du projet comportant** (10 pages A4 maximum)

- Description des transferts de droits proposés (cession, bail...)
- Note juridique justifiant de la sécurité juridique du montage proposé, notamment au regard de la réglementation des marchés publics, de la domanialité publique et des documents règlementaires d'urbanisme en vigueur. Le candidat l'établira notamment (i) si le montage proposé relève ou non d'un contrat de commande publique (en particulier dans le cas où la proposition du candidat intégrerait un montage aller-retour) (ii) si des éléments du projet présenté justifient une évolution du PLUI-H et, dans l'affirmative, établira le type de procédure envisageable.
- Dossier décrivant les principales clauses du montage contractuel envisagé.

**(iii) Dossier relatif au montage financier du projet et à l'offre financière comportant** (10 pages maximum au format A4, tableaux Excel en annexe)

- Description du montage financier envisagé (bilan, plan de financement...)
- Lettres d'intention ou d'engagement d'investisseurs ou financeurs et, le cas échéant, d'utilisateurs finaux
- Offre financière pour les transferts de droits.

**(iv) Dossier relatif à la méthodologie de réalisation du projet comportant** (10 pages maximum au format A4)

- Organisation de l'équipe mobilisée pour la réalisation du projet proposé et coordination avec les équipes des porteurs de sites
- Stratégie de phasage et calendrier de réalisation du projet, dont stratégie de gestion de la temporalité des chantiers jusqu'à livraison du projet
- Modalités de mise en œuvre du programme proposé (procédés, montages, performance, usages innovants, mixité, ...)

**(v) Une lettre d'engagement à signer tout acte impliquant un transfert de droits nécessité par le projet et tout acte lié à un dépôt de permis de construire dans le cadre du projet proposé, dûment datée et signée** (selon un modèle qui sera fourni au lancement de la phase 2).

### 8.3. Remise des offres

Les porteurs de projet sont invités à remettre leurs dossiers :

- sous format électronique via la dataroom visée à l'article 9 du présent règlement,
- sous format papier, par remise en mains propres contre récépissé ou envoi recommandé avec avis de réception, à l'adresse « Tisseo Collectivités – 7 esplanade Compans Caffarelli – BP 11120 – 31011 Toulouse Cedex 6 ». Le pli devra porter la mention suivante « Appel à Projets Urbain Innovants Dessine-moi les Pôles d'Echanges. Ne pas ouvrir. »

Les offres papier pourront être remises du lundi au vendredi de 09 h à 12h et de 14h à 17h à l'adresse indiquée ci-dessus. La date de remise des offres sera communiquée dans l'invitation à présenter une offre adressée aux candidats retenus pour la phase 2.

L'offre financière pour les transferts de droits sera ferme et définitive. Elle sera faite sans autres conditions suspensives que celles prévues dans les documents de l'appel à projets. L'offre, pour être recevable, devra comporter une proposition de prix en euros net vendeur hors droits, hors taxe sur la valeur ajoutée et hors frais et le cas échéant un échéancier des paiements.

Les porteurs de projet retenus ne pourront prétendre à indemnité ou révision notamment des conditions financières de leur proposition. Ils feront leur affaire dans le montant de l'offre proposée, des provisions financières adéquates destinées à couvrir les risques éventuels connus au moment du dépôt de l'offre ou relevés postérieurement à celle-ci.

L'offre est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée avant un délai de 18 mois à compter de sa réception.

### 8.4. Analyse des offres

Les offres reçues seront analysées sur la base des critères suivants :

- Qualité du projet appréciée au regard de la qualité urbaine et architecturale, de la qualité environnementale et paysagère et des propositions en termes d'innovations notamment en terme de concertation (30%) sur la base de la présentation générale, du programme proposé, du projet architectural envisagé et des éléments graphiques nécessaires à la compréhension du projet,
- Pertinence juridique et réglementaire du montage proposé (30%), appréciée au regard de la qualité du montage proposé et des conditions notamment calendaires de mise en œuvre de ce dernier, sur la base de la description des transferts de droits proposés, de la note juridique réalisée et du clausier envisagé,
- Modèle économique et solidité financière de l'offre (30%), au regard de la description du montage financier envisagé, des lettres d'intention ou d'engagement fournies, du montant de l'offre financière proposée,
- Qualité de la méthodologie projet proposée en phase opérationnelle (10%), appréciée au regard de l'organisation de l'équipe mobilisée pour la réalisation du projet, de la stratégie de phasage et du calendrier proposés, des modalités de mise en œuvre du programme.

Les offres seront analysées et sélectionnées par les mêmes instances qu'en phase 1 candidature, précisées dans le point 7.4.

## 9. Accès au site internet et à la dataroom

### 9.1. Site internet dessinemoitoulouse.fr

Les équipes souhaitant candidater à l'appel à projets ainsi que tout citoyen intéressé auront accès au site internet public dédié : **dessinemoitoulouse.fr**

Sur ce site, les équipes candidates pourront consulter les orientations et les objectifs généraux de l'appel à projets, ainsi que les fiches de description par site. L'ensemble des documents cadre de l'appel à projets seront téléchargeables depuis le site internet.

Le site internet sera également l'interface d'échanges privilégiée entre tous les acteurs du territoire pour proposer des idées, des solutions ou des approches à intégrer par les équipes candidates.

Enfin, un onglet du site internet sera dédié aux questions/réponses relatives à l'appel à projets. Les réponses aux questions posées par les équipes candidates seront disponibles dans cet onglet pour garantir une égalité de traitement entre les équipes candidates.

## 9.2. Dataroom : inscription et accès aux informations complémentaires

La dataroom sera l'interface sécurisée dédiée aux échanges entre Tisséo Collectivités et les équipes constituées.

Les candidats devront s'inscrire au travers de cette dataroom. A cette fin, il leur sera demandé :

- De remplir un formulaire en ligne où ils renseigneront la dénomination de leur équipe
- De remplir une liste des structures et personnes de l'équipe qui pourront avoir accès à la dataroom en désignant un chef de projet, responsable de la remise de la candidature en ligne. Des codes d'accès seront transmis aux adresses électroniques indiquées.

La dataroom mettra à disposition des équipes les éléments techniques par site complémentaires à la fiche de description des principales caractéristiques.

## CONDITIONS DE L'APPEL À PROJETS

### 10. Modification du dossier d'appel à projets

Tisseo Collectivités, en concertation avec les porteurs de site, se réserve le droit d'apporter, au plus tard quinze (15) jours ouvrés avant la date limite de remise des candidatures, des modifications au dossier d'appel à projets. Les porteurs de projet devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Les candidats dûment inscrits au travers de la dataroom seront informés des modifications réalisées.

### 11. Exclusion de responsabilité

Tisseo Collectivités et les porteurs de site ont constitué de bonne foi le règlement de l'appel à projets, qui contient les pièces significatives en leur possession. La responsabilité des porteurs de site et de Tisséo Collectivités ne pourra pas être recherchée ou engagée pour quelque raison que ce soit, et notamment en raison du contenu du règlement de l'appel à projets, de son caractère incomplet ou inexact.

### 12. Durée de validité des offres

Les porteurs de projet s'engagent à maintenir leurs offres sur une durée de 18 mois à compter de la date limite de remise des offres.

### 13. Suites à donner à l'AAPUI

**Tisséo Collectivités et ses partenaires se réservent le droit d'engager toutes les procédures nécessaires à la mise en œuvre du projet retenu sur chaque site dans le respect de la réglementation applicable.**

En particulier, les porteurs de projet n'ont pas de droit acquis à la signature des montages contractuels proposés. Si ces derniers doivent être analysés comme des contrats porteurs d'une commande publique, une nouvelle procédure de publicité et de mise en concurrence adaptée devra être réalisée sans que les porteurs de projet ne puissent engager aucune réclamation ni solliciter aucune indemnisation à ce titre à l'encontre de Tisséo Collectivités ou de l'un des porteurs de site.

## 14. Renonciation à l'appel à projets

Tisséo Collectivités se réserve, à tout moment, le droit d'interrompre la présente procédure, sur un ou plusieurs sites, et/ou de ne pas donner suite aux offres reçues sur un ou plusieurs sites, sans que les porteurs de projet puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

## 15. Rémunération

Afin de contribuer aux frais générés par la production des offres, Tisséo Collectivités a décidé de dédommager, à hauteur de 15 000€ HT, chaque porteur de projet retenu au titre de la seconde phase, dès lors que ceux-ci auront remis une offre finale complète (selon le contenu demandé à l'article 8.1).

## 16. Information complémentaire

Dans le cas où le transfert de droits donnerait lieu à la conclusion d'un acte authentique devant notaire, il est précisé que l'ensemble des frais liés à la rédaction, à la publication et à la conservation de l'acte (émoluments notariés (décret n°78-262 du 8 mars 1978, modifié), taxe de publicité foncière, salaire du conservateur, rôles, frais du géomètre désigné par le candidat, frais divers etc. seront à la charge exclusive du porteur de projet retenu. Il appartient en conséquence aux porteurs de projet d'en tenir compte dans leur plan de financement.

## 17. Les engagements des porteurs de projet

Dans le cadre de la lettre d'engagement remise à l'appui de leurs offres, les porteurs de projet s'engagent, dans le cas où ils seraient lauréats sur un site, à signer tout acte impliquant un transfert de droits nécessité par le projet et tout acte lié à un dépôt de permis de construire tels que ces actes auront été proposés par eux dans le cadre du présent appel à projets.

Sans préjudice de tous les recours et/ou actions en responsabilité que Tisséo Collectivités pourrait engager à son encontre, en cas de violation par le porteur de projet de l'obligation mise à sa charge de signer l'acte authentique de transfert de droits avant la date ainsi fixée, le porteur de projet sera redevable à l'égard du porteur de site d'une pénalité d'un montant forfaitaire de 5% du montant global HT de l'offre ou de l'opération.

## 18. Confidentialité

Les porteurs de projet s'engagent à ne communiquer aucune information de toute nature qu'ils auraient reçue de Tisséo Collectivités ou des Porteurs de site, ou obtenue de quelque manière que ce soit, par écrit et par oral, et sur quelque support que ce soit, dans le cadre du présent appel à projets et notamment lors de la préparation de la procédure de transfert de droits (toute information de cette nature étant « information confidentielle »), sans l'autorisation écrite préalable de Tisséo Collectivités ou des Porteurs de site.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les porteurs de projet pourront communiquer toute information confidentielle :

- A ceux de leurs administrateurs, mandataires sociaux ou autres et leurs employés, ainsi qu'aux représentants de leur conseils, dans la mesure où il est nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour la préparation des montages fonciers et / ou immobiliers (étant convenu que les dits administrateurs, mandataires sociaux ou autres, employés et représentants ou conseils devront être informés par le porteur de projet de la nature confidentielle des informations et que le porteur de projet devra s'assurer que ces personnes respectent la confidentialité).
- A toute banque ou institution financière auprès de laquelle ladite partie a financé sa participation à l'opération prévue, ainsi qu'aux représentants de ses conseils pour la préparation et l'exécution de la documentation de financement.
- Dans la mesure où la divulgation en est requise par une loi ou une réglementation.