



APPEL À PROJETS URBAINS INNOVANTS

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'APPEL À PROJET URBAINS INNOVANTS

23 mai 2018



toulouse
métropole

en grand !

TABLE DES MATIÈRES

- p. 3 **I. L'APPEL À PROJETS URBAINS INNOVANTS, UNE DÉMARCHE POUR CHANGER LES PRATIQUES DU DÉVELOPPEMENT MÉTROPOLITAIN**
- a. Une démarche partenariale novatrice et renforcée avec les acteurs privés
 - b. L'opportunité de faire évoluer les pratiques de Toulouse Métropole et de Tisséo Collectivités
 - c. L'opportunité de faire évoluer les pratiques des professionnels
- p. 4 **II. LES GRANDS PRINCIPES D'ORGANISATION DU TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN**
- a. Les grands principes du SCoT
 - b. La vision stratégique du développement métropolitain dessinée par le projet métropolitain et le projet urbain de la Ville de Toulouse
 - c. La déclinaison opérationnelle prescriptive de la vision stratégique :
PLUi-H et son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 - d. Les documents cadres thématiques et techniques qui complètent la déclinaison opérationnelle
- p. 8 **III. LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE ET LES ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'APPEL À PROJETS POUR LE TERRITOIRE DE TOULOUSE MÉTROPOLE ET TISSÉO COLLECTIVITÉS**
- a. Dessiner la ville pour accueillir les nouvelles populations
 - b. Dessiner la ville pour accueillir et accompagner les entreprises
 - c. Dessiner la ville pour préserver la qualité de vie et des proximités
 - d. Dessiner la ville pour améliorer la mixité et le vivre ensemble
- p. 9 **IV. LA DÉMARCHE DE SÉLECTION DES SITES ET LA TYPOLOGIE DES SITES RETENUS**
- a. Présentation de la démarche de sélection des sites
 - b. Présentation de la typologie des sites retenus
- p. 11 **V. LES DIFFÉRENTS DÉFIS AUXQUELS DOIVENT RÉPONDRE LES ÉQUIPES CANDIDATES**
- a. Les attendus de l'appel à projets dans la composition des équipes
 - b. Les attendus de l'appel à projets dans la conception des projets
 - c. Les attendus de l'appel à projets dans les projets pour répondre aux défis de la ville de demain
- p. 12 **VI. LE DÉROULÉ DE L'APPEL À PROJETS**
- a. La philosophie adoptée par Toulouse Métropole et Tisséo Collectivités
 - b. Le calendrier et les modalités d'organisation

I. L'APPEL À PROJETS URBAINS INNOVANTS, UNE DÉMARCHE POUR CHANGER LES PRATIQUES DU DÉVELOPPEMENT MÉTROPOLITAIN

Annoncé à l'occasion des Assises du Développement Économique du 28 novembre 2017 puis lors du MIPIM le 14 mars 2018, Toulouse Métropole a décidé de lancer un appel à projets urbains innovants, appel à la créativité, l'inventivité des partenaires immobiliers, architectes et urbanistes pour dessiner ou redessiner le territoire métropolitain.

Tisséo Collectivités a par ailleurs lancé en mars 2017 un Appel à Manifestation d'Intérêt sur le thème de l'innovation au service de l'expérience voyageurs afin de mobiliser les porteurs de projets et de déployer davantage les partenariats avec les partenaires privés, le monde de la recherche et de l'université.

A la suite de cet AMI, un Appel à Projet Pôles d'Échanges Multimodaux Innovants a été identifié dans les actions à mettre en œuvre et inscrit dans une délibération cadre du 5 juillet 2017. De fait, Toulouse Métropole et Tisséo Collectivités ont décidé de jumeler leurs initiatives et de se retrouver dans une démarche commune d'appel à projets urbains innovants sur vingt sites de la Métropole.

a. Une démarche partenariale novatrice et renforcée avec les acteurs privés

L'appel à projets urbains innovants est une démarche novatrice pour les territoires français, qui repense la base du partenariat entre les collectivités locales dans leur rôle d'aménageur et leurs partenaires privés urbanistes, promoteurs et investisseurs immobiliers.

Cette pratique, plus commune dans les pays anglo-saxons, redessine les rôles de chacun. La collectivité, en proposant des sites à potentiel mais sur lesquels elle n'a pas identifié de solution elle-même ou pour lesquels elle n'a pas les moyens de mettre en œuvre ses solutions, s'éloigne de son rôle de maîtrise d'ouvrage.

Dans cette configuration, la relation entre les collectivités locales, les partenaires immobiliers et les urbanistes relève du principe d'un urbanisme négocié où la collectivité est un acteur essentiel de la négociation et s'attache à s'assurer de la conformité des projets livrés quand les partenaires privés contribuent à accélérer la mise en œuvre de l'ambition politique des pouvoirs publics en matière de transformation de leur territoire.

b. L'opportunité de faire évoluer les pratiques de Toulouse Métropole et de Tisséo Collectivités

La démarche d'appel à projets est novatrice dans la relation des collectivités avec leurs partenaires mais également en leur sein. Pour Toulouse Métropole et Tisséo Collectivités, **Dessine-moi Toulouse** est ainsi l'opportunité de faire évoluer les pratiques internes, dans un objectif de transversalité et d'efficacité renforcée entre les services de chaque entité, entre les services et les structures partenaires, au bénéfice des populations et des entreprises du territoire.

Toulouse Métropole et Tisséo Collectivités s'inscrivent avec cet appel à projets dans une démarche d'exemplarité, en matière de transparence, de participation et de concertation et d'équité de traitement des équipes candidates.

En matière de transparence, la Métropole et Tisséo mettront toutes les informations relatives à cet appel à projets, à la sélection des sites et à son avancement en accès libre, pour tous, sur le site internet dédié dessinemoitoulouse.fr. Par ailleurs, un espace sécurisé sera mis à disposition de toutes les équipes constituées pour permettre les échanges avec la Métropole et Tisséo. Les réponses aux questions posées par les équipes candidates constituées seront mises en ligne sur la page FAQ du site dessinemoitoulouse.fr

En matière de participation et de concertation, la Métropole et Tisséo souhaitent convier toutes les forces vives du territoire à participer à cette démarche novatrice. Ainsi, des temps d'information, d'échanges et de concertation seront organisés dans la phase de constitution des équipes, pour associer à la fois les populations, les associations d'habitants et d'usagers, les entreprises et les acteurs associatifs qui souhaiteraient proposer des idées, des solutions ou des approches à intégrer par les équipes candidates.

Enfin, en matière d'équité de traitement, la Métropole et Tisséo s'engagent à la stricte confidentialité des informations qui leur seront communiquées par les équipes candidates tout au long du processus. Au cours de la phase d'offre, il sera proposé aux équipes de participer à des sessions de travail, des auditions avec les services de Toulouse Métropole et de Tisséo Collectivités (à confirmer selon les sites). Les informations échangées au cours de ces sessions de travail seront strictement confidentielles. Pour affirmer cet engagement, la Métropole et Tisséo seront signataires, avec toutes les équipes candidates retenues d'un document de type contrat de confidentialité.

c. L'opportunité de faire évoluer les pratiques des professionnels

Les attendus de l'appel à projets urbains innovants engagent également les partenaires architectes, urbanistes et immobiliers dans une réorganisation de leurs pratiques de production de projets urbains.

D'une part, l'évolution des pratiques des partenaires privés intervient dans la composition des équipes. Celles-ci sont résolument mixtes, intégrant des compétences allant au-delà des équipes de promoteurs classiques. Cela permet aux promoteurs d'élargir leurs réseaux d'acteurs et de renforcer leurs équipes internes avec des profils d'urbanistes.

D'autre part, l'évolution des pratiques des partenaires privés intervient dans la manière de concevoir les projets. Les méthodes utilisées sont plus collaboratives, les comités d'engagement des acteurs de la promotion sont davantage challengés avec des projets moins classiques et plus qualitatifs car devant proposer une réflexion sur le diffus dans les programmations qu'ils proposent.

II. LES GRANDS PRINCIPES D'ORGANISATION DU TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

En matière d'organisation du territoire, Toulouse Métropole et Tisséo Collectivités s'appuient sur un socle stratégique et réglementaire fort qui guide le développement urbain, économique.

Ce socle stratégique et réglementaire est notamment composé :

- Du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- Du projet métropolitain et du projet urbain de la Ville de Toulouse ;
- De la Stratégie Smart City Open Métropole
- Du PLUi-H et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Du Schéma d'Organisation des Territoires de l'Economie (SOTE) ;
- Du Projet Mobilité 2020-2025-2030 valant Plan de Déplacement Urbain (PDU) ;
- Du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) ;
- Du Contrat de Ville Toulouse Métropole ;
- Du Plan Canal, programme d'aménagement des canaux et son étude de valorisation paysagère et plan guide d'aménagement des canaux.

Chacun de ces documents précise les lignes directrices des possibles souhaitables en matière d'organisation du territoire et de développement urbain et économique pour le territoire métropolitain.

Celui-ci métropolitain étant par ailleurs soumis à des pressions fortes, conséquences de son attractivité, ces documents visent à contribuer au développement équilibré, harmonieux et durable du territoire toulousain.

a. Les grands principes du SCoT

Établi à l'échelle de cinq Etablissements Publics de Coopération Intercommunale, le SCoT propose une vision stratégique de développement territorial à l'échelle de l'ensemble de ces territoires. Celle-ci s'appuie sur les principes suivants :

- La polarisation du développement et le confortement des bassins de vie, ainsi que les efforts nécessaires en matière de logements ;
- Le rééquilibrage habitants/emplois des territoires et la définition d'un nouveau modèle de développement économique ;
- Une transition urbain/rural et une gestion économe des ressources ;
- Un nouveau modèle de déplacements multimodal, un lien entre urbanisme et transport.

Ce sont ces principes qui sous-tendent les documents stratégiques et réglementaires de la Métropole.

b. La vision stratégique du développement métropolitain dessinée par le projet métropolitain et le projet urbain de la Ville de Toulouse

Le projet métropolitain et le projet urbain de la ville de Toulouse dessinent la vision stratégique du développement du territoire métropolitain. Ils visent à conjuguer le développement d'une grande métropole, la 4^e de France, avec la préservation de la forte identité du territoire et de sa qualité de vie.

La recherche de cet équilibre n'est pas triviale et suppose l'inventivité pour tout à la fois limiter l'étalement urbain et organiser un développement qui bénéficiera à tous et répondra aux attentes de tous et à tous points de vue (urbain, économique, social, sociétal, environnemental).

Les sites retenus pour **Dessine-moi Toulouse** pourront être considérés comme démonstrateurs de l'ambition urbaine portée par ces documents.

c. La déclinaison opérationnelle prescriptive de la vision stratégique : le PLUi-H et son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Prenant assise sur les perspectives de croissance démographique, le PLUi-H et son PADD viennent accompagner cette logique de croissance au travers de trois lignes directrices :

- **L'optimisation** : par la gestion économe des ressources, par la gestion de l'équilibre foncier entre renouvellement et extension, par la gestion du développement urbain au regard des capacités des réseaux ;
- **La proximité** : par la mise en place de conditions optimales d'accès aux services urbains et par la valorisation des espaces de centralité ;
- **La cohésion** : à la fois sociale et d'habitat, par la fluidité des parcours résidentiels et par la recherche de nouvelles formes urbaines dans l'habitat et les espaces publics.

d. Les documents cadres thématiques et techniques qui complètent la déclinaison opérationnelle

La Stratégie Smart City Open Métropole

4^e ville et métropole de France, Toulouse Métropole se veut un territoire moderne, plus facile à vivre, plus collaboratif, qui prend le parti des technologies les plus performantes pour faciliter la vie des citoyens et rendre l'action publique plus efficace. C'est tout l'objet de la Stratégie Smart City Open Métropole élaborée en 2015 et pour toute la durée du mandat, au terme d'une phase de co-construction citoyenne. Elle a ainsi produit 5 ambitions pour faire de Toulouse l'Open Métropole :

- Une ville adaptable, efficiente et respirable ;
- Des mobilités plus simples et plus fluides ;
- Une ville tournée vers l'internationale et ancrée dans ses racines ;
- Une ville du bien-être, du bien-vivre, chaleureuse et intergénérationnelle ;
- Une ville plus belle, plus propre, plus sûre.

Ces principes de production de la ville viennent ainsi nourrir les fondements de l'appel à projets **Dessine-moi Toulouse**.

Le Schéma de développement économique, d'innovation et de rayonnement métropolitain et le Schéma d'Organisation des Territoires de l'Economie (SOTE)

Consciente de la nécessité de faire toujours progresser son attractivité économique et d'organiser les flux associés, la Métropole a adopté son Schéma de développement économique, d'innovation et de rayonnement métropolitain en février 2016. Celui-ci fait de l'accueil des entreprises un des piliers de l'action métropolitaine pour le mandat. En effet, malgré 119 zones d'activité et 5000 hectares de foncier dédié, l'offre territoriale de Toulouse Métropole à destination des entreprises ne répond pas à la diversité et à la temporalité de tous les besoins.

Le Schéma d'Organisation des Territoires de l'Economie (SOTE) vient répondre à cette problématique en proposant une vision prospective à 15 ans de l'offre foncière et immobilière de la Métropole et en identifiant 19 territoires d'actions, dont 5 majeurs (Plateforme aéronautique et aéroportuaire, Toulouse Euro Sud-Ouest, le Campus d'innovation Toulouse Aerospace, le Campus d'innovation Oncopole, Francazal).

Le SOTE pose également les sept principes d'organisation de l'offre territoriale économique de la Métropole :

- Améliorer la lisibilité de l'offre ;
- Développer l'offre tertiaire premium en centre-ville ;
- Engager la montée en gamme de l'offre tertiaire ;
- Redéployer une offre productive ;
- Ancrer l'artisanat et les services dans les tissus mixtes ;
- Proposer des solutions logistiques innovantes adaptées à la distribution et à la logistique urbaine ;
- Structurer une offre intercommunale permettant de créer des conditions optimales de développement des entreprises locales.

Le Projet Mobilité 2020-2025-2030 valant Plan de déplacement urbain (PDU)

Conséquence particulièrement visible de l'attractivité de la Métropole, la question des mobilités est tout à fait centrale pour imaginer un développement harmonieux et équilibré du territoire dans les années à venir. Pour répondre à ces enjeux, Tisséo Collectivités a engagé dès 201, la révision du Projet Mobilités 2020-2025-2030 valant Plan de Déplacement Urbain (PDU). Ce projet pose les grands enjeux de mobilité du territoire :

- Comment organiser la mobilité d'une Métropole en forte croissance démographique ;
 - Comment répondre à la demande de déplacements en hausse sur le territoire ;
 - Comment maintenir l'attractivité des zones économiques et d'emploi malgré des tensions fortes d'accessibilité;
 - Comment anticiper les mobilités de demain afin que les usagers ne vivent plus leurs déplacements comme une contrainte mais comme une opportunité pour la décennie à venir.

De ceux-ci découlent trois grands axes au cœur de la politique de mobilité pour le territoire métropolitain :

- Mettre en œuvre une politique de transports en commun plus capacitaire et promouvoir les modes actifs (...) pour faire face au développement des territoires ;
- Maîtriser le développement urbain, incluant l'intensification urbaine et la mixité fonctionnelle à proximité des gares et des axes structurants de transports en commun ;
- Mettre en œuvre un plan de circulation-stationnement en optimisant les capacités résiduelles du réseau routier structurant.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Enfin, les conséquences de l'attractivité de la Métropole se lisent dans les indicateurs de qualité de l'environnement métropolitain. Afin de contribuer à l'amélioration de la qualité de vie métropolitaine, dans le respect des engagements nationaux en matière environnementale, Toulouse Métropole a adopté la Stratégie Climat de son Plan Climat Air Energie Territorial en avril 2017. Celle-ci intègre quatre finalités pour faire de Toulouse Métropole une éco-métropole vivante :

- Atténuer l'impact des activités du territoire sur le climat, notamment en réduisant les émissions de gaz à effets de serres (GES) ;
- Adapter le territoire métropolitain aux dérèglements climatiques et en augmenter la résilience ;
- Améliorer la qualité de l'air sur le territoire ;
- Promouvoir un développement économique et social respectueux de trois premiers engagements.

Ces quatre finalités ont ensuite permis la définition d'axes de politiques publiques :

- Amplifier massivement l'action sur la rénovation des logements et la qualité des aménagements ;
- Favoriser l'éco-mobilité ;
- Développer une stratégie plus locale des productions et des consommations d'énergies renouvelables ;
- Développer les emplois dans le secteur de la croissance verte ;
- Coordonner les acteurs territoriaux pour atteindre les objectifs nationaux ambitieux ;
- Devenir une métropole exemplaire, à énergie positive dans son fonctionnement.

Le Contrat de Ville Toulouse Métropole

Signé en 2015 par 37 partenaires le Contrat de ville est le cadre d'actions de la politique de la ville, issu de la loi Ville et cohésion urbaine du 21 février 2014. Son objectif est de réduire les inégalités dans les 16 quartiers prioritaires de la Métropole où se concentrent une majorité d'habitants ayant un revenu inférieur à 11 900 euros/an. 60 500 habitants métropolitains sont concernés.

Le Contrat de Ville constitue la clef de voûte des politiques publiques coordonnées par la Métropole pour lutter contre la paupérisation de ces quartiers, renforcer la cohésion sociale et urbaine et améliorer la qualité de vie des habitants. Il s'agit de mobiliser chaque signataire pour réduire les inégalités urbaines, sociales, culturelles et économique.

Le cadre de vie, la cohésion sociale et le développement économique forment les trois piliers du Contrat de ville. La mise en œuvre du Contrat de Ville s'appuie sur une forte dynamique de concertation et co-construction avec les habitants et les partenaires de la politique de la ville.

La mise en œuvre du Contrat de Ville s'appuie sur une forte dynamique de concertation et co-construction avec les habitants et les partenaires de la politique de la ville.

Les 5 orientations stratégiques du Contrat de Ville sont les suivantes :

- Réduire les écarts les plus significatifs en matière d'habitat, d'emploi et d'activité, d'éducation et de formation ou encore de santé ;
- Rééquilibrer l'offre de logements entre les quartiers prioritaires et le reste de la Métropole et mieux organiser la fonction métropolitaine d'accueil des ménages les plus précaires ;
- Placer l'entreprise au cœur de la mobilisation pour favoriser l'accès des habitants à l'emploi et aux revenus du travail ;
- Assurer un meilleur accès pour tous aux ressources de l'agglomération ;
- Restaurer la conviviaité toulousaine autour de l'intégration des quartiers dans la ville.

Pour mener à bien l'objectif de réduction des inégalités entre les territoires métropolitains, Toulouse Métropole développe avec ses partenaires une logique d'intervention territorialisée intégrée (social, urbain et économique) et transversale.

Plan Canal, plan guide d'aménagement des canaux

Dans la lignée du projet de candidature au patrimoine mondial de l'Unesco du Canal du Midi, le Plan Canal est un programme de valorisation des canaux, mis en place par Toulouse Métropole pour la période 2015-2020, en partenariat avec Voies Navigables de France qui partage l'ambition de valorisation des canaux métropolitains. Co-porté par VNF, la Région Occitanie et l'Agence de l'Eau Adour Garonne, le Plan Canal permet de réaliser un travail qualitatif sur les canaux, s'articulant autour de trois axes : préserver et valoriser les canaux, améliorer la gestion et l'usage des canaux, soutenir les activités fluviales.

Il répond à deux niveaux d'actions : des actions visibles à court terme remplacement du mobilier, réfection des chemins de halage, création d'itinéraires patrimoniaux et autres travaux ; et une action s'inscrivant sur le long terme, via une étude de valorisation paysagère, adoptant une vision prospective et ambitieuse sur l'avenir des canaux en lien avec les grands projets et les études en cours.

Toutes ces actions visent à aboutir sur un Plan Guide des Canaux permettant d'encadrer toute intervention de maîtrise d'œuvre sur le périmètre canal s'étendant de façade à façade.

L'ensemble des documents stratégiques et réglementaires de la Métropole et de Tisséo Collectivités imprègne les fondements de l'appel à projets urbains innovants **Dessine-moi Toulouse**. L'appel à projets urbains innovants est un processus nouveau, au service du territoire, de ses habitants et de ses partenaires économiques.

Aussi, les projets qui seront proposés par les équipes candidates devront montrer leur compréhension fine des enjeux de développement urbain, économique, d'innovation, de mobilités et de qualité de l'environnement mentionnés dans les documents présentés ci-dessus afin de s'assurer de répondre aux besoins du territoire.

III. LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE ET LES ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'APPEL À PROJETS POUR TOULOUSE MÉTROPOLE ET TISSÉO COLLECTIVITÉS

Particulièrement attractive, Toulouse Métropole accueille plus de 8 000 nouveaux habitants par an (moyenne observées sur les dix dernières années), notamment dans la ville de Toulouse et les communes limitrophes : Colomiers, Balma, Blagnac... qui affichent des taux de croissance de 1,5% et plus.

Sur le plan économique, depuis 2008, 36 458 emplois nets ont été créés sur la zone d'emploi de Toulouse Métropole, preuve d'un dynamisme et d'une attractivité économiques non démentis, notamment dans les secteurs du développement logiciel et informatique, de la construction aéronautique et spatiale et de l'économie présentielle qui bénéficie fortement de l'arrivée des nouvelles populations.

Cette attractivité démographique et économique, la Métropole continue de la développer et se doit de l'accompagner pour conforter sa position aux niveaux français et européen. Cette double attractivité revêt des incidences par ailleurs importantes en matière d'organisation du territoire et de développement urbain. Il s'agit de pouvoir accueillir les nouvelles populations et les entreprises dans les meilleures conditions, tout en préservant des mobilités fluides, une qualité de vie qui fait la réputation de la Métropole et l'identité des communes qui composent son territoire.

L'appel à projets urbains innovants **Dessine-moi Toulouse** se veut ainsi un accélérateur de la transformation du territoire métropolitain. Les fondements de l'appel à projets ont été présentés par le Président Moudenc à l'occasion du MIPIM 2018 :

- Affirmer l'identité, l'authenticité du territoire et s'inscrire dans son histoire ;
- Valoriser son patrimoine ;
- Intégrer une dimension artistique et architecturale ;
- Accompagner la dynamique du développement économique de la métropole ;
- Contribuer à la transition énergétique ;
- Intégrer la nature dans la ville ;
- Favoriser les lieux de vie : rapprocher les habitants et favoriser leur mobilité ;
- Faciliter le débat public : faire la place à la concertation et voir loin.

Ils font écho aux résolutions du Manifeste pour un projet urbain au service des Toulousains présenté par le Maire en mars 2018.

L'appel à projets urbains a pour objet de faire émerger des projets innovants, à la fois dans leurs contenus et dans la manière dont ils seront conçus par les opérateurs. Fabriqués au sein d'équipes pluridisciplinaires, ils permettront de susciter les partenariats publics/privés/habitants, reflets de l'évolution des mentalités et des pratiques.

L'appel à projets vise donc au développement de propositions audacieuses dans leurs formes architecturales comme dans leurs usages, qui deviendront des sites emblématiques du territoire métropolitain, à la hauteur de l'attractivité de métropole toulousaine et de la qualité d'accueil et de vie qu'elle propose.

Ces propositions devront également présenter un caractère exemplaire, en matière environnementale notamment et reproductibles dans les bonnes pratiques qu'elles mettront en avant.

a. Dessiner la ville pour accueillir les nouvelles populations

L'arrivée de nouvelles populations implique nécessairement de pouvoir les accueillir, selon leurs attentes et en conformité avec la promesse d'un accueil toulousain chaleureux et de qualité. La version en cours de révision du PLUi-H indique la nécessité de pouvoir produire entre 6000 et 7500 logements neufs par an, dont 50% sur la ville de Toulouse et 50% sur les autres communes de la Métropole.

Ces logements neufs doivent également être en phase avec les nouvelles fonctionnalités de l'habitat, qui couvrent à la fois des problématiques d'excellence environnementale, d'usages intergénérationnels, de maintien de la qualité de vie et des proximités (végétalisation, lieux de vie...). C'est dans cette perspective que l'appel à projets pourra venir accélérer cet impératif chaque année renouvelé d'accueillir les nouvelles populations dans les meilleures conditions.

b. Dessiner la ville pour accueillir et accompagner les entreprises

L'attractivité toulousaine est également économique. La croissance du nombre d'emplois (+36 458 créations nettes d'emplois depuis 2008) et du nombre d'entreprises impose de renforcer et d'améliorer les conditions d'accueil des entreprises du territoire et des entreprises nouvellement installées.

Le Schéma d'organisation des territoires de l'Economie (SOTE) guide cette démarche d'amélioration de l'accueil et de l'accompagnement des entreprises métropolitaines. Il précise également les besoins en foncier et en immobilier économiques. C'est ainsi au regard de ces lignes directrices que l'appel à projets **Dessine-moi Toulouse** contribuera à cet objectif de développement économique équilibré du territoire.

c. Dessiner la ville pour préserver la qualité de vie et des proximités

Le projet urbain de la ville de Toulouse et son pendant métropolitain mettent fortement l'accent sur l'impératif d'organiser le territoire pour en garantir la qualité de vie. Cet impératif se décline par exemple par la mise en valeur du patrimoine métropolitain, à l'échelle des quartiers pour en renforcer les identités ; par l'intégration de la nature en ville et l'aménagement d'espaces naturels de proximité tout en contenant un étalement urbain qui se fait au détriment des espaces naturels et agricoles, pourtant gage de qualité de vie et de proximité ; par la recherche de nouvelles conditions de déplacement plus fluides, plus aisées.

Cette qualité de vie sera également renforcée à mesure que l'aménagement métropolitain permettra aux populations d'accéder à un ensemble d'équipements et de services publics de proximité de qualité. L'objectif étant de leur offrir la possibilité et de les inciter à faire 500 mètres à pied plutôt que 5 kilomètres en voiture.

Avoir cet impératif en tête permet de dessiner une ville qui propose une véritable qualité de vie à l'échelle du quartier et de la Métropole, plus proche des citoyens.

d. Dessiner la ville pour améliorer la mixité et le vivre ensemble

Principe structurant du projet urbain de la Ville de Toulouse et du projet métropolitain, l'urbain doit s'organiser de manière à promouvoir le vivre-ensemble et la mixité des espaces, des usages et des populations. Dans cette perspective, l'aménagement des espaces publics est un élément clé pour dessiner une métropole inclusive et véritablement mixte.

La Métropole souhaite également renforcer le vivre ensemble de son territoire par l'impératif de concertation qu'elle met au centre de la démarche d'appel à projets. Les équipes candidates devront ainsi s'assurer d'intégrer autant que possible les éléments issus de cette démarche de concertation pour nourrir leur projet et le caractère innovant de leur proposition. En effet, l'opportunité foncière ne doit pas être seule décisionnaire dans cet appel à projets et laisser une place à l'intérêt général pour qualifier les opportunités urbaines.

Ces grands objectifs de l'appel à projets devront toujours se rappeler aux équipes candidates de **Dessine-moi Toulouse** et guider leurs propositions. Les sites proposés pour **Dessine-moi Toulouse**, présentés ci-après, permettront aux équipes candidates de proposer des réponses innovantes et en capacité à répondre aux enjeux formulés ci-dessus.

IV. LA DÉMARCHÉ DE SÉLECTION DES SITES ET TYPOLOGIES DES SITES RETENUS

a. Présentation de la démarche de sélection des sites

La sélection des sites reflète les fondements sur lesquels Toulouse Métropole et Tisséo Collectivités ont construit l'appel à projets. Ainsi, au-delà de leur inscription dans les documents réglementaires, les sites proposés ont été retenus pour permettre :

- La mise en œuvre de nouvelles pratiques de construction de la ville de demain adaptées aux nouveaux modes de vie et de déplacements (électrique, auto-partage, co-voiturage, modes actifs), d'habitat (intergénérationnel, partagé), de travail (tiers lieux, espace partagé de travail), de commerces (circuits courts,...) avec pour objectifs l'adaptabilité, la réactivité et la souplesse d'usage ;
- La réalisation de projets exemplaires et reproductibles même si le site peut être lui-même atypique ;
- Leur cession (ou autre possibilité selon des modalités juridiques appropriées pour chaque site) par le propriétaire qui peut être public ou privé, à une équipe pluridisciplinaire (architectes, urbanistes, paysagistes, sociologues, artistes, start-up, associations) ;

- L'innovation dans la réalisation du projet sous toutes ses formes : architecture, pluralité des fonctions, mixité des usages et des publics, nouveaux services liés à la vie urbaine ;
- La mise en place d'un modèle économique autonome et viable, sur la base d'un partenariat public privé - citoyen (financement participatif, mécénat d'entreprise, ...)
- L'intégration des enjeux de la transition énergétique (dans la conduite du chantier et les matériaux utilisés, l'efficacité et la production énergétique, l'intégration de la nature) ;
- Une rapidité de réalisation du projet dans les deux ans suivant la sélection de l'équipe lauréate.

En complément, les deux leitmotivs qui ont prévalu à la sélection des sites sont les suivants : proposer des sites attractifs et opérationnels dans le calendrier de l'appel à projets, soit d'ici à mars 2019. Ainsi, la sélection des sites a été réalisée sur des critères objectifs et mesurables qui ont ciblés :

- Des sites disponibles :
 - C'est-à-dire sur lesquels la Métropole, Tisséo et les partenaires disposent d'une maîtrise du foncier qui permette d'assurer, dans la mesure du possible et sauf cas particuliers, la libération du site d'ici à mars 2019 ;
 - C'est-à-dire qui ne présentent pas de contraintes environnementales ou techniques sérieuses qui remettraient en cause la libération du site ;
- Des sites attractifs pour les investisseurs immobiliers ;
- Des sites accessibles tant d'un point de vue des mobilités (transports en commun, voies douces) que du point de vue des réseaux (IT, eaux, gaz...)
- Des sites visibles et permettant le rayonnement du territoire métropolitain ;
- Des sites stratégiques, c'est-à-dire inclus ou connectés à un projet structurant ou une politique publique du territoire métropolitain ;
- Des sites présentant un potentiel de valorisation des patrimoines existants sur le site.

b. Présentation de la typologie des sites retenus

Toulouse Métropole et Tisséo Collectivités ont ainsi choisi 20 sites pour composer leur appel à projets **Dessine-moi Toulouse**.

Ces sites sont répartis en cinq catégories :

- Des aménagements de grande envergure, d'un hectare ou plus ;
- Des sites atypiques ou remarquables au fort potentiel. Ces sites présentent généralement une valeur patrimoniale forte ;
- Des sites présentant des enjeux métropolitains structurant pour le développement du territoire, selon les objectifs de politique publique de Toulouse Métropole ;
- Des sites communaux, situés hors de la ville de Toulouse ;
- Des pôles d'échanges multimodaux à proximité de stations de métro des lignes A et B de la métropole.

Plusieurs équipes pluridisciplinaires et mixtes pourront concourir et seront sélectionnées sur la base de propositions originales répondant aux enjeux spécifiques de chaque site. Pour les aider à atteindre cet objectif, chaque site sera présenté au moyen d'une fiche disponible sur le site internet dédié **Dessine-moi Toulouse**. Cette fiche constituera le cadre de référence par site sur lequel les équipes candidates s'appuieront pour élaborer des projets résolument innovants dans la manière d'aborder les enjeux de développement urbain, économique et de politiques publiques.

V. LES DIFFÉRENTS DÉFIS AUXQUELS DOIVENT RÉPONDRE LES ÉQUIPES CANDIDATES

a. Les attendus de l'appel à projets dans la composition des équipes

Celles-ci devront être pluridisciplinaires et mixtes, de manière à montrer à la Métropole et Tisséo leur capacité à appréhender les enjeux de développement urbain, économique, environnemental, social et sociétal du territoire métropolitain. Les équipes pluridisciplinaires pourront intégrer des experts sociologue, économiste, géographe... en plus des experts immobilier, architecte, urbaniste.

Par ailleurs, au travers de sa Charte des Marchés Publics, « Small Business Act » à la toulousaine, la Métropole s'engage pour contribuer au développement des entreprises innovantes de son territoire, notamment dans le cadre du déploiement de sa Smart City. La Métropole sera donc attentive aux équipes qui intégreront les entreprises et les solutions développées sur le territoire.

Cette intégration devra se faire au sein d'un équilibre dans la composition de l'équipe qui verra aussi l'intégration de structure ou de personnalités extérieures au territoire, en capacité de proposer un nouveau regard pour le site concerné.

Enfin, la Métropole et Tisséo seront très attentifs à la capacité des équipes candidates à prendre en compte les regards des différentes populations de la Métropole : les jeunes, les seniors, les femmes... sur leurs projets.

b. Les attendus de l'appel à projets dans la conception des projets

La conception des projets se devra d'être la plus inclusive possible, au travers de l'implication des forces vives du territoire et notamment de celles impliquées dans la planification et la construction de la ville et de l'implication des populations concernées par les sites considérés.

Pour cela, la Métropole et Tisséo organiseront une soirée « Meet-up » le 5 juin prochain, favorisant la rencontre d'acteurs pouvant devenir partenaires. Le site internet sera l'outil privilégié pour permettre la concertation avec la population et des instances les représentants (Conseil de Développement, associations membres des bureaux de quartier, conseils citoyens, conseils de quartier...). Les équipes candidates seront très fortement encouragées à intégrer dans leurs projets les résultats des démarches de consultation engagées de manière ad hoc sur les sites retenus (selon les sites). La Métropole mettra à disposition des équipes candidates l'ensemble des réflexions issues de la concertation dans la dataroom dédiée.

c. Les attendus de l'appel à projets dans les projets pour répondre aux défis de la ville de demain

La Métropole et Tisséo seront attentifs à l'innovation proposée dans les contenus des projets, sur les thématiques qui font la ville d'aujourd'hui et de demain. Il est évident qu'il sera attendu des candidats une exigence d'exemplarité environnementale et de mixité des fonctions dans les projets qu'ils proposeront.

Plus particulièrement, les projets devront intégrer des réflexions et des propositions en rapport avec :

- Les nouveaux modes d'organisation du vivre ensemble à l'échelle du logement ;
- Les nouveaux comportements de consommation et d'organisation des flux de consommation ;
- Les nouveaux modes d'organisation du travail sur les territoires urbains/périurbains/ruraux ;
- L'organisation des relations du tissu urbain dense avec sa périphérie et les territoires périurbains ou ruraux ;
- L'inclusion des populations plus vulnérables (handicap, senior, faible pouvoir d'achat) ;
- La production d'espaces publics en capacité de renforcer le vivre ensemble ;
- La création d'identités locales à l'échelle des sites et à l'échelle de la Métropole, au travers de marqueurs artistiques ou architecturaux qui identifieront fortement les sites ;
- La création d'espaces verts, l'inclusion d'une composante végétale dans les projets de manière à répondre à l'attente des habitants et usagers de la ville en matière de nature en ville et de « respirabilité » ;
- L'intégration de formes urbaines et architecturales et d'aménagement des espaces publics contribuant à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain ;
- Une gestion économe des ressources (eau, énergie, matériaux...) et privilégiant les sources d'approvisionnement locales et renouvelables ;
- La simplification, la fluidification des mobilités et la prise en compte des nouvelles mobilités et des nouveaux usages.

La Métropole et Tisséo seront également attentifs à la proposition des candidats d'intégration de leur projet dans leur contexte urbain immédiat et à la mise en valeur de l'histoire et du patrimoine du site.

Dans le temps précédant le déploiement des projets (délai de cession, délai d'obtention du permis de construire...), il sera également attendu des candidats retenus qu'ils proposent une vision de ce que pourra être la vie temporaire du site et qui permette, dans l'idéal, l'appropriation de l'espace et du projet par les populations concernées.

Les candidats conserveront toutefois une grande liberté dans la proposition du caractère innovant de leur projet globalement et dans ses aspects plus particuliers tels que décrits, à titre illustratif, ci-dessus.

VI. LE DÉROULÉ DE L'APPEL À PROJETS

a. La philosophie adoptée par Toulouse Métropole et Tisséo Collectivités

La dimension innovante de l'appel à projets toulousain se veut aussi dans la manière dont la Métropole et Tisséo vont organiser et animer cette démarche. Comme indiqué plus tôt, l'ensemble de la documentation stratégique de l'appel à projets et de la documentation par site sera disponible dans la dataroom dédiée à l'appel à projets. Cette dataroom sera également le lieu privilégié des échanges entre Toulouse Métropole, Tisséo Collectivités, les jurys et les équipes candidates.

Par ailleurs, les citoyens, les associations de citoyens et d'usagers et les acteurs de l'innovation du territoire métropolitain pourront interagir au travers du site dédié Dessine-moi Toulouse, indiquer leurs préférences quant au devenir des sites, proposer leurs solutions innovantes.

Comme indiqué plus tôt, avec cet appel à projets, la Métropole et Tisséo s'engagent dans une démarche d'exemplarité en termes :

- De transparence dans la conduite de la démarche ;
- D'inclusion de l'ensemble des parties prenantes du territoire ;
- De confidentialité et d'égalité de traitement à l'égard des équipes retenues à l'issue de la phase de candidature.

L'appel à projets se structure en deux étapes : la phase de candidature suivie de la phase d'offre.

b. Le calendrier et les modalités d'organisation

Les modalités d'organisation de ces phases sont précisées dans les règlements de consultation spécifiques de Toulouse Métropole pour les 16 sites qu'elle porte et de Tisséo Collectivités pour les 4 pôles d'échanges multimodaux qu'il porte.

- La phase de candidature interviendra du 24 mai au 28 septembre 2018.

La phase de candidature sera l'étape privilégiée de la concertation auprès des citoyens et des usagers : Conseil de Développement, conseils citoyens de quartier, conseil des jeunes, associations de quartiers et d'usagers ... L'ensemble de ces instances seront appelées à proposer leurs visions sur les sites retenus, à interpellier Toulouse Métropole et Tisséo Collectivités et les équipes candidates au travers du site Dessine-moi Toulouse. Les équipes candidates retenues pour déposer une offre pourront ensuite inclure les éléments de concertation recueillis au cours de la phase de candidature.

Concertation et soirée Meet-up

Plusieurs événements jalonnent cette phase de concertation dont notamment l'organisation d'une soirée « Meet-up » qui se tiendra le 5 juin et qui aidera à la constitution d'équipes mixtes et innovantes.

Visites de sites

Des visites de sites pourront également être organisées au cours de la phase de candidature, à la fois sous un format « portes ouvertes » lorsque les sites le permettent et ouvertes à tous, ou sous un format « visite guidée » lorsque les sites sont moins facilement interprétables. Les visites guidées seront plus spécifiquement dédiées aux équipes candidates qui pourront s'inscrire aux visites au travers de la dataroom.

Constitution des équipes

Les équipes candidates constituées seront invitées à s'inscrire au travers de la dataroom. Si certaines équipes souhaitent se positionner sur plusieurs sites, alors il faudra évidemment pouvoir répondre aux enjeux spécifiques de chacun des sites indiqués dans les fiches de présentation.

Les équipes pourront se positionner sur plusieurs sites. Un dossier de candidature devra être déposé pour chaque site, à condition d'assurer une diversité dans les candidatures et les projets qui seront proposés.

En fin de phase de candidature, les équipes déposeront leurs candidatures (constitution de l'équipe, note d'intention. Cf. détail des pièces à fournir dans le Règlement d'intervention) sur la dataroom. Un appui technique sera disponible pour guider les candidats dans la remise de leur candidature.

Les équipes candidates remettront leur candidature le 28 septembre 2018 au sein de la dataroom.

Un événement spécifique sera organisé pour annoncer la liste des candidats retenus par site.

- La phase d'offre interviendra du 31 octobre 2018 au 28 janvier 2019.

La phase d'offre permettra d'introduire un dialogue entre les équipes candidates retenues et la Métropole et Tisséo. Ainsi, des ateliers de travail pourront être organisés pour suivre l'avancement des projets proposés. Les équipes retenues seront informées de la tenue et des ordres du jour de ces sessions de travail par l'interface de la dataroom et du mandataire de chaque équipe.

Une confidentialité totale sera assurée aux équipes candidates, comme indiqué précédemment.

En fin de phase d'offre, les équipes déposeront leurs offres sur la dataroom. Un appui technique sera disponible pour guider les candidats dans le dépôt de leur offre.

Les équipes candidates remettront leurs offres le 28 janvier 2019.

Les équipes lauréates par site seront annoncées à l'occasion du MIPIM 2019.