



APPEL À PROJETS URBAINS INNOVANTS

# RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION

23 mai 2018

toulouse  
métropole

en grand !

# TABLE DES MATIÈRES

## p. 3 I. CADRE GÉNÉRAL DE L'APPEL À PROJETS

1. Périmètre de l'appel à projets
2. Objet de l'appel à projets
3. Gouvernance de l'appel à projets
4. Documentation de l'appel à projets

## p. 4 II. ORGANISATION DE L'APPEL À PROJETS

1. Calendrier de l'appel à projets
2. Conditions de participation
3. Site internet et dataroom : condition d'accès aux informations, modalité, d'échanges avec les équipes candidates
4. Composition des équipes en phase de candidature
5. Visite des sites
6. Modalités de la phase de candidature
7. Modalités de la phase d'offre

## p. 8 III. CONDITIONS DE L'APPEL À PROJET

1. Modification du dossier de consultation
2. Exclusion de responsabilité
3. Durée de validité des offres
4. Renonciation à la procédure
5. Absence de rémunération
6. Informations complémentaires
7. Les engagements du candidat
8. Confidentialité

## 1. Périmètre de l'appel à projets **Dessine-moi Toulouse**

Le présent appel à projets **Dessine-moi Toulouse** porte sur des sites proposés par Toulouse Métropole, les communes du territoire métropolitain et des partenaires privés de Toulouse Métropole. Ces sites sont répartis sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Sauf exception, les sites proposés ont été retenus, entre autres, car disponibles à la cession (ou autre forme de mise à disposition) dans l'année à venir, d'ici à la clôture de l'appel à projet en mars 2019. Les contraintes techniques et environnementales ou autres éléments qui viendraient contraindre la disponibilité des sites dans le calendrier de l'appel à projets sont portés à la connaissance des candidats.

Les sites proposés constituent une offre foncière variée, de toute taille et sur tout le territoire de la Métropole. Ceux-ci sont classés en quatre catégories :

- Des aménagements de grande envergure ;
- Des sites remarquables ou atypiques qui présentent un potentiel fort ;
- Des sites à enjeux pour la Métropole au regard de ses objectifs de politique publique ;
- Des sites d'intérêt communaux.

A cette typologie viennent s'ajouter les sites spécifiques de l'autorité organisatrice des mobilités Tisséo Collectivités, sites situés sur des pôles d'échanges multimodaux, en lien avec les stations des lignes de métro A et B et qui font l'objet d'un règlement spécifique.

Une description des sites proposés est disponible sur le site internet **dessinemoitoulouse.fr**. Un dossier technique est constitué pour chaque site de manière à ce que les équipes puissent candidater en connaissance de cause sur les sites de leur choix.

## 2. Objet de l'appel à projets **Dessine-moi Toulouse**

Le présent appel à projets **Dessine-moi Toulouse** a pour objectif de faire rayonner le territoire métropolitain au travers de la conception de projets urbains ou de construction innovants, prenant en compte le développement de nouveaux usages, de nouvelles pratiques de la ville et du territoire et intégrant des propositions pour développer de nouveaux services aux citoyens et usagers du territoire.

Le présent appel à projets verra ainsi la sélection de projets urbains ou de construction, qui pourront être réalisés à court terme, sur chaque site, dans le cadre d'un transfert de droits de propriété pouvant consister en la vente du foncier ou en la conclusion d'un contrat (bail emphytéotique administratif...).

La démarche est délibérément ouverte afin de favoriser l'innovation, la créativité et l'inventivité des équipes candidates pour créer de nouvelles polarités métropolitaines sur les sites proposés.

Les équipes candidates pourront se positionner sur un ou plusieurs sites. Un dossier de candidature sera attendu pour chaque site. Chaque candidature sera analysée par site.

L'appel à projets est organisé en deux phases :

- Une phase de candidature qui vise à sélectionner, par site, jusqu'à trois équipes pour concourir à la phase d'offre.
- Une phase d'offre au cours de laquelle les équipes candidates retenues pourront détailler leur projet et formaliser leur offre. Des sessions d'échanges entre les équipes et la Métropole pourront être organisées.

## 3. Gouvernance de l'appel à projets

L'appel à projets **Dessine-moi Toulouse** est organisé par Toulouse Métropole, en partenariat avec les propriétaires de sites proposés dans le cadre de l'appel à projets, soit les communes de Toulouse Métropole, les partenaires privés de la Métropole et Tisséo Collectivités, autorité organisatrice des mobilités pour le territoire de la grande agglomération toulousaine.

Un jury spécifique à chaque site sera organisé au cours des phases de candidature et d'offre. Les propriétaires de sites sont membres de droit du jury par site.

Les choix des lauréats seront soumis, le cas échéant, à l'approbation de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou du partenaire privé propriétaire, dans le cadre des règles qui le régissent et au regard d'une estimation réalisée par France Domaine.

#### 4. Documentation de l'appel à projets

Les équipes candidates trouveront, mis à la leur disposition, la documentation suivante :

- Le présent règlement de la consultation ;
- Le règlement général de l'appel à projets ;
- Des fiches par site qui présentent les caractéristiques principales des sites proposés ;
- Un dossier technique par site qui rassemble les études réalisées disponibles (urbaine, technique, démarche de concertation...)
- Du Schéma de Cohérence Territoriale ;
- Du PLUi-H arrêté (zonage et règlement) et soumis à enquête publique ;
- Le projet urbain de la ville de Toulouse et le projet métropolitain ;
- Des documents cadres techniques et thématiques de politique publique de Toulouse Métropole :
  - Stratégie Smart City Open Métropole ;
  - Schéma de développement économique, d'innovation et de rayonnement métropolitain ;
  - Schéma d'organisation des Territoires de l'Economie ;
  - Projet Mobilités 2020-2025-2030 ;
  - Plan Climat Air Energie Territorial ;
  - Contrat de ville Toulouse Métropole ;
- Le dossier de presse de l'appel à projets **Dessine-moi Toulouse** émis à l'occasion du lancement officiel de la démarche le 23 mai 2018.

Les équipes candidates prendront en compte l'ensemble de cette documentation pour élaborer leurs propositions de candidature puis leur offre et se conformeront aux attentes présentées dans le règlement général et dans les fiches par site.

## II. ORGANISATION DE L'APPEL À PROJETS

### 1. Calendrier de l'appel à projets

Le calendrier indicatif de l'appel à projets **Dessine-moi Toulouse** est le suivant :

- Date de lancement de l'appel à projets : 23 mai 2018
  - Annonce des sites proposés
  - Mise en ligne du site internet **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 **Dessine-moi Toulouse** et concertation : entre le 23 mai et le 28 septembre 2018 :
  - Visites de sites (modalités de participation indiquées au point 7 du présent chapitre)
  - Soirée « Meet-up » organisée le 5 juin 2018
  - Ateliers de concertation sur site
- 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 retenue : 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 : fin janvier 2019
- Analyse des offres : février 2019
- Annonce des lauréats : MIPIM 2019

## 2. Conditions de participation

Les candidats devront se présenter sous la forme de groupement, mené par un mandataire, afin que leur équipe puisse répondre aux attentes en matière d'innovation présentées dans les documents de l'appel à projets. Le mandataire s'engage à coordonner l'ensemble de ses partenaires afin d'assurer un rendu en bonne et due forme, selon le calendrier et les exigences de l'appel à projets.

La constitution des équipes devra faire apparaître clairement les responsabilités et les engagements de chacun des membres.

Le mandataire du groupement ne pourra pas présenter plusieurs offres pour un même site, soit seul, soit en qualité de membre d'une autre équipe.

## 3. Site internet et dataroom : condition d'accès aux informations, modalité d'échanges avec les équipes candidates

### a. Site internet [dessinemoitoulouse.fr](http://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](http://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.

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

La dataroom sera l'interface sécurisée dédiée aux échanges entre Toulouse Métropole, Tisséo Collectivités, les partenaires 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.

La dataroom sera également l'interface d'inscription aux visites de sites, organisées en juin et juillet 2018.

## 4. Composition des équipes en phase de candidature

### a. Principes généraux

En dehors des cas particuliers prévus ci-dessous, la composition des équipes pourra évoluer lors de la phase d'offre, afin que l'équipe soit le mieux adaptée pour répondre aux défis d'innovation posés par l'appel à projets.

Toutefois, en cas de modification du groupement ou des modalités de constitution d'une société de projet *ad hoc*, le candidat devra en informer le propriétaire du site et justifier qu'il respecte les conditions prévues dans le présent règlement et qu'il dispose des capacités professionnelles et financières au moins équivalentes à celles présentées en phase de candidature.

### b. Cas particulier du mandataire

Le mandataire du groupement doit être désigné dès la phase de candidature. C'est lui qui signera le protocole d'engagement et l'acte authentique de transfert de droits pour le groupement et assurera l'interface avec la Métropole et le propriétaire de site lorsqu'il ne s'agit pas de la Métropole.

### c. Rémunération des équipes

Pour ce qui est des sites portés par Toulouse Métropole ou ses partenaires, il est demandé au mandataire de chaque équipe d'assurer la rémunération des membres de l'équipe projet et en justifier, selon l'implication des membres de l'équipe.

## 5. Visite des sites

Des visites collectives des sites pourront être organisées en lien avec la Métropole et ses partenaires à partir d'inscriptions sur la dataroom, accessible depuis le site internet [dessinemoitoulouse.fr](http://dessinemoitoulouse.fr).

## 6. Modalités de la phase de candidature

### a. Contenu des dossiers pour la phase de candidature

Les équipes candidates remettront un dossier électronique comprenant les éléments suivants, rédigés en français :

- Présentation de l'équipe et de son organisation ;
- Présentation de chaque membre du groupement, de son rôle, de ses responsabilités et de son engagement dans le projet ;
- Références du groupement : une sélection de cinq références pour chaque membre du groupement indiquant :
  - Le nom du maître d'ouvrage ;
  - Le nom du projet ;
  - L'année de réalisation ;
  - La surface SDP réalisée ;
  - Le programme général ;
  - Les partenaires associés ;
- Les modalités de rémunération de l'architecte (lettre signée) ;
- Les lettres d'habilitation du mandataire signées par chacun des membres du groupement
- Les éléments financiers sur le mandataire :
  - Chiffre d'affaires des trois derniers exercices clos. Le cas échéant, la part du chiffre d'affaires réalisé en lien avec les activités du secteur ;
  - Les bilans des trois derniers exercices clos ;
- La présentation du projet envisagé :
  - Une note d'intentions urbaines et programmatiques en réponse aux enjeux posés par la fiche de site. Cette note d'intentions devra faire apparaître les pistes d'innovation envisagées pour répondre aux attentes exprimées dans le document d'orientations et de cadre général de l'appel à projet. Cette note est limitée à 10 pages.
  - Les équipes pourront présenter une « illustration » de leurs propositions, vision de ce que pourrait être leur projet.

Les équipes candidates devront soumettre ce dossier au sein de la dataroom, grâce à leurs codes d'accès. La date limite de dépôt des dossiers est fixée au 28 septembre 2018 à 16h. Les dossiers déposés tardivement ne seront pas examinés.

## **b. Sélection des candidats admis à déposer une offre**

Les dossiers reçus seront analysés par le jury sur la base des critères suivants (non hiérarchisés):

- L'organisation et la complémentarité des profils de l'équipe constituée ;
- La solidité juridique et financière du mandataire ;
- La qualité et l'adéquation des références à la problématique du site et au projet proposé par l'équipe candidate ;
- Les ambitions urbaines et programmatiques du projet envisagé par l'équipe candidate ;
- La réponse aux enjeux de transition énergétique, de production de marqueurs métropolitains et de nouvelles pratiques urbaines de l'appel à projets proposée par le projet envisagé par l'équipe candidate.

Seuls les candidats retenus à l'issue de l'analyse des candidatures seront admis à concourir dans la phase d'offre.

Les candidats seront informés du choix du jury par lettre recommandée avec accusé de réception.

## **7. Modalités de la phase d'offre**

### **a. Contenu des dossiers pour la phase d'offre**

Les équipes candidates retenues soumettront un dossier comprenant les documents suivants, rédigés en français :

- La présentation de l'équipe projet :
  - Composition, rôles, responsabilités et compétences des membres de l'équipe au regard du projet ;
  - Désignation du mandataire par les autres membres de l'équipe ;
  - Structuration juridique et capitalistique de la société de projet constituée spécifiquement pour la mise en œuvre du projet le cas échéant ;
- Le contenu du projet :
  - Présentation générale (5 pages maximum, format A4) exposant la conception générale du projet, les objectifs du projet et comment ceux-ci répondent aux enjeux de l'appel à projet et du site considéré ;
  - Programmation (10 pages maximum, format A4) exposant les différentes affectations du projet, les différents usages, les différentes cibles visés par le projet. Un tableau A3 récapitulant la programmation proposée ;
  - Calendrier et phasage de réalisation du projet (2 pages maximum, format A3) ;
  - Projet architectural (projet esquisse – 20 pages maximum, textes et illustrations, schémas, formats A4/A3) :
    - Présentation du parti architectural ;
    - Logique d'inscription du projet dans son environnement urbain immédiat et de traitement de ses abords ;
    - Présentation argumentée des choix constructifs et des matériaux utilisés ;
    - Présentation des mesures prises en faveur de la qualité et de la performance environnementale et énergétique du projet ;
    - Conformité du projet par rapport au PLU/PLUi-H ;
    - Planches graphiques : plan masse, coupes permettant la bonne compréhension du projet, perspectives permettant de visualiser l'insertion du projet dans le site et dans son environnement immédiat ;
  - Contribution aux enjeux de nouvelles pratiques urbaines de l'appel à projets (3 pages maximum, format A4) : description de ce que le projet propose pour répondre aux nouveaux usages et pratiques de la ville ;
  - Contribution du projet à la transition énergétique et écologique du territoire (2 pages maximum, format A4) : description des moyens utilisés pour réduire l'empreinte carbone du projet ;
  - Implication citoyenne dans la définition du projet, voire dans sa mise en œuvre (2 pages maximum, format A4) : description des moyens utilisés pour impliquer les habitants et citoyens dans l'évolution du site, du quartier que suppose la mise en œuvre du projet ;
  - Programmation temporaire précédant à la mise en œuvre du projet le cas échéant (2 pages maximum, format A4) ;
- Le montage juridique du projet
  - Description : type de transfert de droits proposé, organisation juridique future de l'ensemble immobilier, modalités permettant la mise en œuvre des innovations, relations juridiques (types de contrat) et rôles de chaque membre de l'équipe dans le cadre de la mise en œuvre du projet ;
  - Signature du projet d'acte de transfert de droits ;

- Le montage financier
  - Business plan de réalisation et d'exploitation: hypothèse de prix de commercialisation au m<sup>2</sup>, rendement du projet ;
  - Plan de financement : Fonds propres, dettes... ;
  - Offre financière : proposition de prix en euros, net vendeur, hors droits, hors taxe sur la valeur ajoutée et hors frais.

Un additif au règlement général pourra préciser la forme de certains documents (protocole d'engagement, contrat de transfert de droits...).

L'offre financière intègre les provisions financières adéquates destinées à couvrir les risques éventuels connus au moment du dépôt de l'offre.

#### **b. Remise des offres**

Les candidats pourront remettre leur offre sous format électronique via la dataroom ou sous format papier.

La date limite de remise des offres interviendra fin janvier. Les déposés tardivement ne seront pas analysés.

S'agissant du support papier, les candidats remettront leur offre en main propre contre récépissé. Les offres pourront être remises du lundi au vendredi de 09h à 18h à l'adresse suivante :

Toulouse Métropole  
6 rue René Leduc  
31000 Toulouse

Le pli devra porter la mention suivante : « **Appel à projets Dessine-moi Toulouse. Ne pas ouvrir** ».

#### **c. Analyse des offres**

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

- Contenu du projet (qualité urbaine et architecturale, environnementale et paysagère, caractère innovant) ;
- Solidité juridique du projet au regard de la description des transferts de droits proposés ;
- Modèle économique et proposition financière ;
- Qualité de la méthodologie de déploiement du projet en phase opérationnelle.

## **III. CONDITIONS DE L'APPEL À PROJET**

### **1. Modification du dossier de consultation**

Toulouse Métropole, en accord avec ses partenaires, se réserve le droit d'apporter, au plus tard quinze jours ouvrés avant la date de remise des dossiers successifs, des modifications au dossier de consultation.

Les candidats 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.

### **2. Exclusion de responsabilité**

Toulouse Métropole et ses partenaires ont constitué de bonne foi le dossier de consultation, sur la base des pièces significatives en leur possession.

La responsabilité de Toulouse Métropole et ses partenaires ne pourra être engagée pour quelque raison que ce soit, et notamment en raison du contenu du dossier de consultation, de son caractère incomplet ou inexact.

### **3. Durée de validité des offres**

Les candidats s'engagent sur une durée de 18 mois à compter de la remise de leur offre complétée.

## 4. Renonciation à la procédure

Toulouse Métropole et ses partenaires se réservent le droit d'interrompre, à tout moment, la procédure d'appel à projets sur un ou plusieurs sites, et/ou ne pas donner suite aux offres reçues sur un ou plusieurs sites, sans que les candidats puissent demander indemnisation en contrepartie.

## 5. Absence de rémunération

Pour ce qui est des sites portés par Toulouse Métropole et ses partenaires, aucune indemnisation ne sera versée aux candidats par Toulouse Métropole et ses partenaires pour leur participation à la consultation.

Pour ce qui est des sites portés par Tisséo Collectivités, 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.

## 6. Informations complémentaires

Les transferts de droits seront conclus en la forme authentique devant notaire. A ce titre, tous les frais liés à la rédaction, à la publication et à la conservation de l'acteur (émoluments notariés, taxe de publicité foncière, salaire du conservateur, rôles frais du géomètre...) seront à la charge du candidat retenu. Il appartient en conséquence aux candidats d'en tenir compte dans leur plan de financement.

## 7. Les engagements du candidat

Les candidats s'engagent, à la remise de leur offre, et dans le cas où ils seraient lauréats sur un site, à réaliser leur projet tel que proposé dans le cadre de l'appel à projet. Ils s'engagent à signer en conséquence tout acte impliquant un transfert de droits nécessité par le projet et tout acte lié à un dépôt de permis de construire.

Toute modification du projet initial survenant après la procédure d'appel à projets devra être acceptée par les deux parties (candidat retenu et Toulouse Métropole et/ou ses partenaires propriétaire de site).

## 8. Confidentialité

Les candidats s'engagent à ne communiquer aucune information de toute nature qu'ils auraient reçue de Toulouse Métropole et/ou de ses partenaires, ou obtenue de quelque manière que ce soit, par écrit et oral, et sur quelque support que ce soit, dans le cadre de l'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 autorisation écrite préalable de Toulouse Métropole et ses partenaires.

Toutefois, il est accepté que les candidats communiquent toute information confidentielle :

- A leurs administrateurs, mandataires sociaux ou autre et leurs employés, ainsi qu'aux représentants de leurs conseils, dans la mesure où il est nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour la préparation des montages financiers et / ou immobiliers (étant convenu que les dits administrateurs, mandataires sociaux ou autres, employés et représentants ou conseils devront être informés par le candidat de la nature confidentielle des informations et que le candidat devra s'assurer que ces personnes respectent la confidentialité) ;
- A toute banque ou institution financière auprès de laquelle le candidat 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.