



reinventer.paris

Les dessous de Paris

REGLEMENT

Sommaire

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	4
PARTIE A – LES OBJECTIFS DE L’APPEL A PROJETS	5
A.1 – Réinvestir les sous-sols	5
A.2 – L’objet de l’appel à projets « Réinventer Paris – les dessous de Paris »	6
A.2.1 – transférer des droits immobiliers en vue de la réalisation des projets	6
A.2.2 – Impulser une dynamique	7
A.3 – Les attendus des partenaires de l’appel à projets	7
A.3.1 – Les défis d’innovation	8
A.3.2 – Les sous-sols comme levier d’innovation	8
A.3.3 – L’exigence environnementale et de durabilité	10
A.3.4 – le portage du projet	11
A.3.5 – Les engagements des porteurs de projets	12
PARTIE B – LES MODALITES D’ORGANISATION DE L’APPEL A PROJETS	13
B.1 – le déroulement de l’appel à projets	13
B.2 – l’accès à l’information et les modalités de participation	13
B.2.1 – le site internet : reinventerparis.fr	14
B.2.2 – La base de données partagée (dataroom)	14
D. 1.3- Les visites de sites :	15
B.3 – les critères de sélection	15
B.4 – la sélection des manifestations d’intérêt et la désignation des lauréats	16
B.4.1 – la sélection des candidats admis à remettre une offre	16
B.4.2 – la désignation des lauréats	16
PARTIE C – LES RENDUS	18
C.1 – La manifestation d’intérêt	18
C.1.1 – le contenu de la manifestation d’intérêt	18
C.1.2 – les conditions de dépôt des manifestations d’intérêt	20
C.2 – les offres	20

C.2.1 – le contenu des offres	20
.2.2 – les modalités de remise des offres.....	23
PARTIE D – LES ENGAGEMENTS RESPECTIFS DES PARTENAIRES ET DES PORTEURS DE PROJETS	24
D.1 – Les conditions de l’appel à projets :.....	24
D.1.1 – la mise en œuvre de la présente procédure :.....	24
D.1.2 – la concertation publique	24
D.2 – Les conditions essentielles des partenaires qui s’imposent aux porteurs de projets	25
D.2.1 – La garantie de réalisation du projet :.....	25
D.2.2 – L’engagement de signer le contrat de transfert de droit.....	25
D.3 - L’engagement de confidentialité.....	26
ANNEXE – LES NEUFS DEFIS D’INNOVATION <i>REINVENTER PARIS</i>.....	27

PREAMBULE

Depuis 2014, Paris a engagé un mouvement inédit de réinvention de son mode de production urbaine. Au sein du tissu urbain parisien, modèle de qualité patrimoniale et de performance en termes d'intensité, de durabilité et de résiliences urbaines, les projets issus de Réinventer Paris, Réinventer la Seine et Inventons la Métropole du Grand Paris, imprimeront la marque du XXIème siècle. Leurs multiples innovations contribueront sans la dénaturer à la modernisation de Paris, ils participeront à son rayonnement et à son dynamisme et rehausseront ses performances.

Sur le même principe que les précédents appels à projets urbains innovants, « Réinventer Paris - les dessous de Paris » propose une dimension nouvelle. Il invite à explorer une des facettes encore largement sous-estimée de la ville : ses sous-sols.

Ceux-ci constituent en effet une ressource foncière singulière dotée d'un capital de premier plan pour une ville plus performante et plus résiliente.

Explorée à différentes époques et dans certaines métropoles mondiales, y compris à Paris dans le projet des Halles et aujourd'hui à l'échelle métropolitaine au travers du Grand Paris Express, les sous-sols restent encore un potentiel à promouvoir.

Le sujet de l'épaisseur de la ville ne saurait se cantonner au seul débat sur les hauteurs. Il doit s'inscrire dans une réflexion sur la ville en "quatre" dimensions. Cette réflexion doit se systématiser. Elle mérite d'infuser l'ensemble des projets urbains, en particulier au cœur de la métropole où la densité et la maximisation des échanges lui confèrent une acuité toute particulière.

À travers des sites variés en sous-sols ou en surface l'objectif de « Réinventer Paris – les dessous de Paris » est de conduire les différents acteurs de la ville à intégrer cette réflexion à la plus petite échelle de la production urbaine. En faisant émerger des solutions innovantes, audacieuses et pertinentes constituant autant des démonstrateurs des potentiels du sous-sol au service de la qualité et de l'attractivité urbaines, l'enjeu est de contribuer à une réflexion ouverte sur la ville durable, résiliente et accueillante.

PARTIE A – LES OBJECTIFS DE L'APPEL A PROJETS

A.1 – Réinvestir les sous-sols

Le sous-sol parisien est largement occupé. Dès le Second Empire, l'aménagement haussmannien a eu recours aux sous-sols pour y développer les infrastructures techniques, réseaux d'eau, d'assainissement et plus tard d'électricité, de téléphonie, de fibre (etc.) et à Paris un réseau de chaud et de froid.

Les transports ont également largement investi le sous-sol. Dès la fin du XIXème, le développement du métro, puis au court du XXème la place grandissante accordée à la voiture dans la ville (voirie souterraine, tunnels, parcs de stationnement, etc) ont modelé le sous-sol et, fait nouveau, y ont amené les usagers.

Pour autant, malgré une politique volontariste de diversification des usages principalement portés par le gestionnaire du métro, les sous-sols gardent majoritairement une fonction servante. Ils restent essentiellement des lieux de passage plus que de vie.

Aujourd'hui plusieurs facteurs invitent à réinterroger le rôle des sous-sols dans la production urbaine.

Tout d'abord, l'exigence d'une ville durable et résiliente impose de repenser les modèles de développement et de trouver des solutions innovantes pour limiter son empreinte environnementale. Parallèlement, l'évolution profonde de la mobilité crée des opportunités à saisir.

L'étalement urbain a largement montré ses limites. L'intensification urbaine est aujourd'hui un impératif. Sa mise en œuvre constitue un enjeu essentiel à l'échelle métropolitaine. Paris, ville quasi-totalement et densément bâtie, peut et doit néanmoins contribuer à cet objectif métropolitain d'intérêt mondial.

Dans cet objectif, le sous-sol est une ressource à capitaliser :

- C'est un gisement foncier : le sous-sol offre de l'espace encore disponible et constructible en particulier hors des espaces publics (largement occupés par l'entrecroisement des réseaux « servants »);
- Il dispose de trois ressources naturelles essentielles : les matériaux, l'eau, la géothermie. Dans un contexte de raréfaction des ressources et de leur nécessaire préservation, l'usage innovant et respectueux des ressources du sous-sol, *in situ* et au service du projet urbain, procède d'un aménagement plus économe, durable et résilient.

Parallèlement, l'évolution profonde de la mobilité qui se départit de l'automobile individuelle au profit de véhicules mutualisés, de nouveaux transports collectifs, des modes doux, libèrent *de facto* des espaces jusqu'alors exclusivement dévolus à circulation routière. Ainsi des parcs de stationnement et des tunnels offrent de multiples potentiels de reconversion.

L'enjeu est d'y apporter les fonctions urbaines dans toutes leurs diversités pour réintégrer ces espaces à la ville, en faire des lieux ouverts, accessibles, agréables, sûrs, en somme vivable.

Ce sont précisément ces gisements, ces potentiels et cette forme renouvelée d'un développement urbain plus inclusif qui sont visés dans le présent appel à projets. Les sous-sols élargissent incontestablement le champ des possibles pour la ville durable et résiliente.

Pour cela, cet appel à projets est une invitation aux acteurs de la ville, de tous horizons, à venir questionner le potentiel des sous-sols. Il s'agit d'optimiser la mobilisation de ces espaces, de promouvoir la diversification de leurs usages et d'exploiter leurs atouts au service de nouvelles techniques de fabrication de la ville.

Plus largement, il encourage les opérateurs aux côtés des décideurs à systématiquement étudier l'intérêt et la faisabilité d'exploiter les ressources du sous-sol pour développer leur projet.

La diversité des sites proposés dans le présent appel à projets permet en effet d'engager cette réflexion et d'initier de nouvelles pratiques. Naturellement, les sites exclusivement en sous-sols (tunnels, parcs de stationnement) l'imposent. Ce doit être également le cas pour les sites mixtes, c'est-à-dire proposant des espaces en surface et en sous-sols ces derniers étant trop souvent relégués à des fonctions annexes rarement accessibles au public. Cela doit désormais devenir un sujet d'investigation pour les sites ne présentant que des développements en surface. Les apports du sous-sol à remanier doivent aussi être analysés.

A.2 – L'objet de l'appel à projets « Réinventer Paris – les dessous de Paris »

A.2.1 – transférer des droits immobiliers en vue de la réalisation des projets

L'objet de l'appel à projets « Réinventer Paris – les dessous de Paris » est de sélectionner des projets réalisables à court terme sur des sites en sous-sol et en surface, voire les deux, et dont les partenaires de l'appel à projets¹ ont aujourd'hui la maîtrise foncière. En effet, la Ville de Paris, à l'initiative de la démarche a souhaité associer à l'appel à projets des partenaires publics et privés, propriétaires de sites.

La réalisation de ces projets donnera lieu à des transferts de droits au bénéfice des lauréats de l'appel à projets.

Dans la suite du présent document, le terme « transfert de droit » renvoie au contrat qui sera passé entre le partenaire, propriétaire du site et le mandataire de l'équipe projet lauréat de l'appel à projets en vue de la mise en œuvre de son projet.

Selon la situation juridique du bien, sa domanialité, son occupation actuelle et le projet lauréat ces transferts prendront des formes diverses (convention, bail, cession, ...) et des objets spécifiques (terrains, volumes, bâti, etc). Les montages juridiques seront adaptés site par site et projet par projet.

¹ Les partenaires de l'appel à projets sont : la Ville de Paris, la RATP, la SNCF, Paris Habitat, RIVP, EFIDIS, Renault, Indigo.

Selon les sites, les montages juridiques devront répondre aux exigences et règles propres au partenaire telles qu'elles seront précisées dans les documents mis à la disposition des porteurs de projet. Les modalités de transfert seront soit :

- laissées à la libre appréciation des porteurs de projets qui feront une proposition juridique et financière afférente ;
- définies *a priori* et, dans ce cas, précisées dans la fiche de site.

Les projets de « Réinventer Paris – Les dessous de Paris » ne répondent pas à un besoin spécifique des partenaires mais relèvent de l'initiative de leurs porteurs et répondent à leurs propres besoins. Par conséquent, le présent appel à projets ne s'inscrit pas dans le champ de la commande publique. Les partenaires n'ont aucunement vocation à se voir rétrocéder une partie du bien, à en assumer la gestion en tout ou partie ou encore à apporter un financement spécifique au projet. Cependant, dans l'hypothèse où le transfert de droit prendrait la forme d'un titre d'occupation, les ouvrages, constructions et installations à caractère immobilier qui auraient été réalisés par le lauréat pourraient, le cas échéant, faire l'objet d'un transfert de propriété gratuit au partenaire public à l'issue du titre d'occupation.

A.2.2 – Impulser une dynamique

Cet appel à projets vise la concrétisation à court terme de projets urbains qui valorisent le potentiel des sous-sols, de bâtiments et de terrains situés dans Paris. Il revêt également une visée plus large et de plus long termes : être le point d'appui d'une réflexion croisée et prospective sur l'usage des sous-sols et sur les conditions de leur mobilisation.

La connaissance des sous-sols est aujourd'hui incomplète car largement parcellisée parmi de nombreux acteurs, scientifiques, ingénieurs, concessionnaires, etc. Cet appel à projets aidera à identifier ces différentes parties prenantes pour tendre à une meilleure connaissance des sous-sols, de leurs caractéristiques et des enjeux qui y sont attachés.

À travers des cas concrets, il s'agit également de donner à voir les potentiels dont regorgent les sous-sols, les connexions possibles au sein du sous-sol et avec la surface et de mieux sérier les conditions techniques, environnementales, juridiques et financières de leurs usages.

Démonstrateurs des possibles, l'appel à projets constituera à la fois un levier de mise en œuvre des politiques publiques en faveur d'une ville durable, intelligente et résiliente et un vivier d'inspiration. L'enjeu est en effet de diffuser de nouvelles pratiques tant auprès des opérateurs et que des décideurs publics.

A.3 – Les attendus des partenaires de l'appel à projets

A l'instar du premier appel à projets Réinventer Paris, les spécificités du projet, tant en termes de contenu et de portage, constituent la pierre angulaire de l'appel à projets.

En termes de contenu, c'est l'innovation sous toutes ses formes qui est attendue. Pour cette seconde édition « Réinventer Paris – les dessous de Paris » la valorisation des sous-sols comme levier d'innovation urbaine devient une cible privilégiée.

Le portage, en particulier la pluralité des équipes porteuses de projet, demeurent une condition de l'innovation.

A.3.1 – Les défis d'innovation

Comme pour la première édition de Réinventer Paris, l'innovation urbaine devra porter tant sur le fond que sur la forme :

- sur le fond, il s'agit dans le contenu des projets, leur programmation, leurs spécificités techniques, d'apporter des réponses novatrices aux enjeux sociétaux, économiques et environnementaux qui se posent aujourd'hui et qui se profilent pour demain ;
- sur la forme, c'est par l'innovation dans les procédures, les modes de gestion, les formes de partenariats et de concertation, les modalités de gestion des délais, des différents temps du projet, de son évolutivité, de son financement que la performance des projets doit être recherchée.

Ainsi, selon les sites, leur configuration, leurs modes d'insertion urbaine, leur environnement et leur potentiel, les facteurs d'innovation devront être appréciés au cas par cas. Sans exhaustivité, les neufs défis d'innovation visés dans Réinventer Paris demeurent (cf. annexe au présent règlement) :

- l'innovation dans le champ des usages ;
- l'innovation sociale : s'adapter, anticiper les nouveaux modes de vie ;
- l'innovation c'est la participation et la concertation ;
- l'innovation c'est valoriser le patrimoine parisien ;
- l'innovation c'est investir de nouveaux lieux et développer de nouveaux services ;
- l'innovation au service de la résilience urbaine et l'efficacité énergétique ;
- l'innovation au service de l'attractivité et du rayonnement de paris,
- l'innovation pour faire mieux et plus vite ;
- l'innovation au travers de modèles économiques viables.

A.3.2 – Les sous-sols comme levier d'innovation

Le nouveau défi lancé par « Réinventer Paris – les dessous de Paris » est d'intégrer les sous-sols à la ville. Cela passe par trois axes :

- diversifier l'usage des sous-sols ;
- développer les connexions ;
- capitaliser les ressources du sous-sol.

Pour tous les sites de « Réinventer Paris – les dessous de Paris », ces trois axes méritent d'être explorés. Quelle que soit la nature du site, en sous-sol ou en surface, avec ou sans sous-sol, analyser la contribution que peut apporter la valorisation du sous-sol constitue un préalable. Les conclusions de

cette analyse devront être présentées dans les éléments de présentation du projet dès la phase de manifestation d'intérêt.

1 – diversifier les usages des sous-sols :

La conversion de sous-sols existants ou la création de sous-sols offrent de nouveaux lieux de développement de la ville. L'enjeu est d'y diversifier les usages jusqu'alors réduits à certaines fonctions ciblées et souvent réservées à certains publics (automobilistes et passagers notamment). Déployer en sous-sol les différents usages urbains consiste à rendre aux usagers cette portion de ville en partie interdite, en tous cas largement secrète.

Dans des conditions de viabilité et de confort optimales, l'objectif est en effet d'accroître l'offre programmatique des sous-sols en les utilisant par exemple comme lieux de production (industrielle, agricole, artisanale,...), lieux culturels, d'animation, de récréation, de commerces, d'échanges, de logistique, etc.

2 – développer les connexions :

Intégrer les sous-sols à la ville suppose de les inscrire dans les réseaux urbains en travaillant leur connexions entre eux et avec la surface.

La mise en réseau des différents sous-sols est incontestablement un des éléments majeurs de l'intérêt et de la qualité de la ville souterraine. En connectant les différents sous-sols, par exemple en reliant des espaces privatifs au réseau de transport, les agréments et la fonctionnalité des sous-sols s'en trouvent optimisés. La signalétique, la compréhension de l'organisation des sous-sols et leurs connexions avec la surface doivent à ce titre être particulièrement travaillées.

Suivant le même objectif, l'articulation entre les espaces du sous -sols et les espaces du dessus est essentielle. Elle s'apprécie tout autant à l'échelle du projet proprement dit que dans ses liens avec l'espace public.

Elle se décline au travers de la synergie programmatique au sein du projet, c'est-à-dire dans les interactions physiques et fonctionnelles entre la surface et le sous-sol. Les conditions d'accès au sous-sol, y compris depuis l'espace public, sont déterminantes.

Les articulations dessous-dessus se travaillent également sur un champ plus technique. Alors que le sous-sol prend place dans un environnement minéral, paradoxalement la dimension organique fait défaut. Le confort et l'ambiance des espaces de vie en sous-sol dépendent grandement de la capacité à y introduire l'air, la lumière et la végétation. À ce titre, la qualité architecturale est primordiale. La proportion des volumes, la préservation de patios, de clairières permettant de laisser filtrer la lumière ou encore l'utilisation de techniques innovantes d'apport de lumière naturelle sont à étudier. La ventilation des sous-sols, leur ambiance sonore doivent aussi faire l'objet d'attention particulière.

3 - Le capital naturel des sous-sols :

Comme souligné précédemment le sous-sol constitue une ressource naturelles essentielle à la construction de la ville : les matériaux, l'eau, la géothermie.

À ce titre, il recèle bien souvent de solutions pertinentes pour apporter des réponses énergétiques, environnementales, productives en « circuit –court ». C'est ce potentiel *in situ* qui doit désormais être mieux exploité au profit de projets urbains plus autonomes et plus économes.

C'est une réponse formidable aux exigences en matière environnementale et de durabilité développées ci-après.

A.3.3 – L'exigence environnementale et de durabilité

Véritables leviers de mise en œuvre de la politique municipale pour une ville durable, résiliente et performante sur le plan environnemental, les projets mis en œuvre dans le cadre du présent appel à projets doivent nécessairement viser l'excellence et l'exemplarité.

À ce titre, ils devront *a minima* se conformer aux prescriptions des cadres de référence élaborés par la Ville de Paris et s'attacher à apporter des réponses concrètes aux objectifs qu'ils assignent.

La municipalité s'est dotée d'un plan d'action pour une ville durable, qui couvre l'ensemble des politiques publiques. Il s'agit répondre aux enjeux prioritaires définis pour le territoire que sont le logement pour tous, la transition énergétique, l'adaptation au changement climatique, l'approvisionnement alimentaire, la santé et en particulier la qualité de l'air, la sécurité, l'égalité et l'inclusion sociale.

Répondre à ces enjeux nécessite par ailleurs d'améliorer la résilience du territoire aux stress et aux chocs majeurs auxquels il pourrait être confronté : la canicule et l'îlot de chaleur urbain, le pic de pollution, la précarité énergétique, la crue et l'inondation centennale, l'attentat terroriste...

Les objectifs de la municipalité en matière de développement durable se déclinent dans les différentes politiques publiques menées sur le territoire.

En matière d'habitat, l'objectif est de créer 10 000 logements par an et parallèlement d'amplifier la diversification du parc pour atteindre 25% de logements locatifs sociaux dans le parc à l'horizon 2025.

Le développement économique du territoire doit intégrer de nouvelles activités, de l'agriculture urbaine à la haute technologie. Il s'agit également d'en diversifier les acteurs, en développant l'économie sociale et solidaire dans ces secteurs.

Ce développement s'appuie par ailleurs sur des objectifs en matière de mobilité des personnes et de logistique des biens. La Ville s'est ainsi fortement engagée en faveur de la place du piéton, des mobilités douces et propres dans l'espace public, et du développement des usages partagés des véhicules.

Cette mutation urbaine doit par ailleurs se faire en intégrant les objectifs du Plan Climat parisien en matière d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, et d'amélioration de la qualité de l'air. Il s'agit ainsi de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 25% d'ici 2020 par rapport à 2007 et d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Il s'agit également de réduire les consommations énergétiques de 25% d'ici 2020 et de développer les énergies renouvelables et de récupération.

À cet objectif de consommation durable de l'énergie s'ajoute celui d'une consommation durable, et donc circulaire, des ressources. La Ville et ses partenaires entendent ainsi agir sur le territoire afin de favoriser l'écoconception et l'économie de la fonctionnalité, la consommation collaborative, le réemploi, et le recyclage, dans une démarche « zéro déchet ».

Enfin, tous ces projets s'accompagnent d'un souci permanent de préserver et développer la biodiversité sur le territoire. L'objectif est ainsi de renforcer les trames vertes, bleues et brunes, pour assurer des continuités écologiques dans la ville. Le programme municipal intègre notamment la création de 30 hectares d'espaces verts supplémentaires, de 100 hectares de toitures et façades végétalisées, dont un tiers consacrés à la production de fruits et légumes et de 20 000 arbres supplémentaires.

Le rôle des sous-sols comme ressource naturelle, comme espace servant et comme réserve foncière doit être pleinement consacré dans les projets de « Réinventer Paris – les dessous de Paris » au service de ces objectifs.

A.3.4 – le portage du projet

La composition des équipes porteuses de projets « Réinventer Paris – les dessous de Paris » devra traduire les attendus de l'appel à projets. Les équipes seront nécessairement plurielles et pluridisciplinaires. Elles associeront le plus en amont possible les exploitants des sites et les utilisateurs pour donner corps au projet et le bâtir sur mesure.

« Réinventer Paris- les dessous de Paris » a vocation à susciter des partenariats originaux à même de faire émerger des projets inédits et attractifs. Par « équipe projet » est entendu l'ensemble des membres du groupement, constitués sous la forme de groupements conjoints permettant d'identifier précisément les responsabilités et les engagements de chacun des membres.

Les concepteurs, maîtres d'œuvre, bureaux d'études experts et de manière générale les prestataires travaillant pour une équipe projet devront préciser le cadre juridique dans lequel ils interviennent.

L'équipe projet intégrera nécessairement dès la première phase (manifestation d'intérêt) un architecte pour la conception du projet et devra le conserver pour toutes les étapes de conception, sauf accord contraire et conjoint du mandataire et du maître d'œuvre. En tout état de cause, le mandataire, sauf à ce que ce soit le maître d'œuvre, doit justifier de la rémunération du maître d'œuvre ou de tout autre accord entre les parties (prise de participation du maître d'œuvre dans le projet,...).

Les partenaires de l'appel à projets seront par ailleurs très attentifs à l'émergence de jeunes architectes et les candidatures mettant en avant de nouvelles agences et de nouveaux talents seront particulièrement appréciées.

Dès la phase de manifestation d'intérêt, l'équipe projet désignera un mandataire qui représentera l'ensemble de l'équipe et assurera le dialogue avec les partenaires de l'appel à projets. Le terme « mandataire » désigne la personne morale qui représentera l'ensemble des membres de l'équipe projet et en assurera la coordination. Le mandataire sera l'interlocuteur privilégié des partenaires et sera destinataire des informations transmises par le partenaire en sus de celles publiées sur le site internet <http://www.reinventerparis.fr/> et en dataroom. En tant que signataire du contrat de transfert, il engagera financièrement et juridiquement l'équipe projet.

À noter qu'en cas de changement de mandataire au cours de la seconde phase, ce changement devra être notifié par courrier au partenaire de l'appel à projet propriétaire du site et explicité dans l'offre finale. À compter de la remise de l'offre définitive le mandataire ne pourra pas être substitué par un autre membre du groupement. Les porteurs de site pourront néanmoins accepter une demande de substitution totale ou partielle lorsque :

- le substitué est contrôlé par le substituant au sens des articles L. 233-1 et L. 233.3 du code de commerce ou est une société de crédit-bail si le crédit preneur est l'auteur de l'offre (ou son substitué contrôlé par lui) ;
- le substitué est l'un des membres de l'équipe autre que le mandataire, et que la substitution est justifiée par la mise en œuvre du projet ;
- le substitué est une société de projet dont l'Etat ou la Caisse des Dépôts est actionnaire dans le cadre de la mise en œuvre du Programme d'Investissement d'Avenir dans les conditions définies aux termes de l'article 7.4.

En cas de substitution, le substitué devra produire l'ensemble des documents et informations requis pour le mandataire.

La composition de l'équipe projet étant un élément d'appréciation de l'intérêt du projet et de sa viabilité, toute modification de sa composition au cours de la seconde phase devra être justifiée.

Ainsi, hormis pour les cas précédemment évoqués, l'équipe projet pourra s'étoffer en phase 2, jusqu'à la remise de l'offre définitive, sur de nouvelles dimensions innovantes ou pour approfondir les éléments du projet.

En phase 2, les investisseurs et financeurs devront être associés. Ils justifieront de la faisabilité et de la viabilité financière du projet et apporteront les preuves de leur engagement tout au long de la réalisation et de la vie du projet.

A.3.5 – Les engagements des porteurs de projets

En proposant leurs sites à la créativité d'opérateurs privés, les partenaires de l'appel à projets ouvrent totalement le champ des possibles. Ils laissent la plus grande liberté aux porteurs de projets pour la définition des projets, en prenant en compte les orientations urbaines et les exigences réglementaires présentées dans les fiches de site.

Pour autant, il est attendu de ces derniers des engagements. La spécificité de l'appel à projets réside dans le fait que le porteur de projet définit lui-même les éléments de son projet sur lesquels il s'engage et le niveau de son engagement. Ces engagements porteront tant sur le contenu du projet, la programmation, les usages, le traitement architectural, les performances environnementales, les techniques constructives, etc, que sur l'exploitation du projet dans la durée, le mode de gestion, le financement, l'association de la société civile, etc.

Ces engagements seront partie intégrante des actes de transfert de droit et s'appliqueront sur une durée déterminée. Ils donneront lieu à des sanctions adaptées et inscrites dans les actes.

PARTIE B – LES MODALITES D'ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS

B.1 – le déroulement de l'appel à projets

L'appel à projets se déroulera en deux phases : la première, la phase de manifestation d'intérêt et la seconde, la phase offre.

À titre indicatif, le calendrier prévisionnel est le suivant :

- lancement de l'appel à projet : 23 mai 2017
 - ouverture du site internet public : reinventerparis.fr : le 23 mai
 - publication sur le site internet des fiches de sites : début juin 2017
 - ouverture de la base de données partagée (dataroom) sur l'ensemble des sites accessibles à tous les candidats : début juillet 2017
- phase 1 - manifestation d'intérêt : de juin à novembre 2017
 - alimentation de la dataroom par les partenaires de l'appel à projets,
 - élaboration de la manifestation d'intérêt par les porteurs de projets,
 - question / réponse via la dataroom,
 - visites de sites,
 - **remise des manifestations d'intérêt : 15 novembre 2017**
- comité de sélection des manifestations d'intérêt : janvier – février 2018
- phase 2 – offre : février à mai – juin 2018
 - ouverture de la dataroom phase 2 aux seuls finalistes,
 - ouverture des questions réponses,
 - **remise des offres : printemps 2018.**
- sélection des lauréats : automne 2018

À noter que pour certains sites complexes, un calendrier particulier pourra être mis en place. Pour les dits sites, une information spécifique sera publiée sur le site internet et en dataroom.

B.2 – l'accès à l'information et les modalités de participation

Le lancement opérationnel ouvre officiellement la période de manifestation d'intérêt. Le lancement est marqué par la publication du présent règlement et des fiches techniques des sites proposés sur le site internet www.reinventer.paris.

B.2.1 – le site internet : reinventerparis.fr

Le site internet dédié à l'appel à projets « Réinventer Paris » est ouvert et accessible à tous : www.reinventer.paris. Pourront y être consultés, le calendrier de l'appel à projets, le présent règlement ainsi qu'une présentation des sites proposés, notamment une fiche synthétique de site accessible depuis la page dédiée au site. Sur cette page, un registre électronique, à destination du grand public permettra de poster idées et contributions. Les porteurs de projets pourront utilement s'y référer pour appréhender les enjeux du site, les attentes des riverains et plus largement de la société civile.

Des précisions sur le déroulement de l'appel à projets pourront être publiées à tout moment sur le site internet.

Les porteurs de projets souhaitant candidater pourront accéder, via l'onglet dataroom, à la base de données partagées hébergée sur un site internet sécurisé de la chambre des notaires de Paris. Pour cela, ils devront :

- renseigner un formulaire en ligne sur lequel ils indiqueront la dénomination de leur équipe ;
- remplir une liste avec les noms, fonctions, coordonnées des dix personnes maximum de leur équipe qui bénéficieront d'accès à la base de données partagée, en précisant le chef d'équipe qui sera, le cas échéant, chargé de la remise de leur manifestation d'intérêt en ligne.

Des codes d'accès à la base de données partagée seront transmis aux adresses électroniques figurant sur la liste ainsi renseignée à compter de début juillet.

En phase 1, ces codes d'accès permettront aux candidats potentiels d'accéder aux bases de données de chacun des sites. En phase 2, seuls les finalistes auront accès aux bases de données des sites sur lesquels ils ont été sélectionnés.

B.2.2 – La base de données partagée (dataroom)

La dataroom hébergera un dossier d'informations rassemblées pour les besoins de l'appel à projets par les partenaires, accessibles à l'adresse suivante www.espacenotarial.com.

Ces dossiers d'information seront alimentés régulièrement par les partenaires jusqu'à trois semaines calendaires avant la date de remise des manifestations d'intérêts et de l'offre définitive.

Les dossiers d'information comprendront les informations relatives au site (dossier photo, plan de situation, du terrain, du bâti, surfaces, information foncières et réglementaires, PLU, PPRI,...) et les principales informations en possession du partenaire public permettant à l'équipe projet d'analyser les éléments techniques, environnementaux, administratifs, fiscaux utiles pour élaborer la manifestation d'intérêt, puis le cas échéant, l'offre définitive. En phase 2, pourront notamment y être publiées par le partenaire public propriétaire du site les clauses et conditions essentielles de transfert de droits immobiliser

Les candidats accédant au site sécurisé signeront individuellement un accord de confidentialité lors de leur première connexion et pourront alors consulter librement et à tout moment l'intégralité du dossier d'informations qui y figure, et également imprimer les pièces qu'ils souhaitent.

Chaque candidat ayant sollicité et obtenu un code d'accès au site sécurisé sera alerté par mail quotidiennement de tout nouveau document intégré sur la base de données partagée concernant les sites objet de la présente consultation.

Il sera également possible de poser des questions jusqu'à trois semaines calendaires avant la date des différents rendus. Il sera impossible aux candidats de poser des questions ou de disposer de renseignement complémentaires autrement que par le canal de la dataroom. Les partenaires publics se laissent la possibilité, dans le respect de l'égalité de traitement des candidats et du stricte anonymat de diffuser plus largement les réponses apportées via l'onglet « questions d'ordre générale » du dossier d'informations.

D. 1.3- Les visites de sites :

Pour les sites non accessibles et bâtis, des visites seront proposées par le partenaire de l'appel à projets. L'inscription se fera à partir du site public de l'appel à projets.

B.3 – les critères de sélection

Les projets seront analysés puis sélectionnés sur le fondement des critères listés ci-après, sans pondération ni hiérarchisation. Les mêmes critères d'analyse prévaudront pour les deux phases (manifestation d'intérêt et offre définitive). En phase manifestation d'intérêt, ces critères seront naturellement appréhendés sur la base des intentions présentées en adéquation avec la nature des rendus demandés.

La complétude du dossier, conformément aux contenus détaillés en partie C du présent règlement, constitue un élément préalable de leur recevabilité.

Les critères d'analyse des projets sont, en considérant plus particulièrement la dimension sous-sol :

- le caractère innovant du projet ;
- la pertinence de la programmation et des ambitions urbaines ;
- les qualités paysagères et architecturales du projet et de son intégration dans son environnement immédiat ;
- le prix ;
- le réalisme et la crédibilité du montage juridico-financier proposé ;
- les caractéristiques et performances environnementales du projet.

B.4 – la sélection des manifestations d'intérêt et la désignation des lauréats

B.4.1 – la sélection des candidats admis à remettre une offre

Dès la remise des manifestations d'intérêt, chaque partenaire procédera pour les sites de son ressort à l'analyse technique des manifestations d'intérêt.

L'analyse technique portera sur les critères de sélection définis ci-avant et sera transmise aux membres du comité de sélection mis en place par chacun des partenaires de l'appel à projets pour les sites dont il est propriétaire.

Les partenaires se laissent la possibilité de demander aux équipes projet tous compléments ou précisions nécessaires à la compréhension et à l'analyse de la manifestation d'intérêt. Les réponses devront être apportées dans la forme demandée et le délai imparti.

Le comité de sélection proposera aux partenaires de l'appel à projets de retenir, pour chacun des sites, quatre manifestations d'intérêt maximum. Les équipes projets sélectionnées seront invitées à remettre une offre. Ces finalistes seront directement informés par les partenaires de l'appel à projets par courriel suivi d'un courrier officiel.

À l'issue du comité de sélection, les partenaires auront la liberté d'échanger avec les équipes finalistes dans des formes qui seront précisées ultérieurement. Il s'agira notamment de les informer des remarques émises par le comité de sélection, de pointer les forces et faiblesses des projets, d'identifier les marges de progression et d'échanger sur les montages juridico-financiers.

B.4.2 – la désignation des lauréats

Dès la remise des offres, chaque partenaire public procédera, pour les sites de son ressort, à leur analyse. L'analyse technique portera, comme en phase 1, sur les critères de sélection définis à l'article B.3 ci-avant. Ces analyses techniques seront transmises aux membres des jurys.

Pour chacun des sites, le jury sera composé par chaque partenaire.

Les équipes finalistes pourront être invitées à présenter oralement leur offre devant le jury et à répondre à ses questions. Une convocation sera, le cas échéant, adressée à chaque équipe finaliste ayant remis une offre recevable.

Cette présentation pourra s'appuyer, au choix des candidats, sur tous supports visuels ou audio-visuels pertinents, étant entendu que les éléments correspondants pourront faire l'objet ultérieurement d'une communication publique.

Chaque jury proposera un classement des offres. Ce classement sera transmis aux instances décisionnaires de chacun des partenaires, en vue du choix définitif, dans le cadre des règles qui les régissent.

La désignation du lauréat sera ensuite notifiée au candidat retenu et l'obligera à maintenir son offre jusqu'à la signature des actes de transferts de droit.

Si le candidat retenu ne respectait pas ultérieurement ses engagements tels qu'ils figurent dans son offre, les partenaires se réservent la possibilité de négocier avec l'ensemble des autres équipes ayant

remis une offre, et de retenir une autre offre selon les modalités et procédures spécifiques à chaque partenaire.

PARTIE C – LES RENDUS

C.1 – La manifestation d'intérêt

C.1.1 – le contenu de la manifestation d'intérêt

Le dossier de manifestation d'intérêt sera composé de trois documents :

- la présentation de l'équipe projet et de son organisation ;
- la présentation du projet ;
- le montage juridique et financier pressenti.

Les documents seront rédigés en français et établis en euros. Chacun des documents sera daté et signé du mandataire ou d'un représentant habilité.

1 – L'équipe projet :

La composition de l'équipe projet est un élément d'appréciation de la pertinence du projet dans le cadre de l'appel à projets. Elle est révélatrice de la faisabilité et de la solidité du projet objet du transfert de droit qui sera consenti par le partenaire.

Dans ce cadre, ce premier document doit permettre d'identifier clairement le rôle de chacun des membres de l'équipe et leur apport au projet.

L'équipe projet sera présentée dans le cadre du formulaire fourni en dataroom.

Les informations renseignées dans le formulaire viseront à démontrer la pertinence de la composition de l'équipe existante ou pressentie et de ses moyens. Le formulaire sera composé de trois parties :

- les renseignements relatifs au mandataire et /ou à la société porteuse créée ou à créer ;
- les renseignements relatifs à chacun des membres de l'équipe : pour chacun des membres seront explicités ses missions, ses apports au projet, ses durée et période d'intervention selon les phases du projet (conception / mise en œuvre / exploitation) et son mode d'intervention. Les modalités de travail et de contractualisation projetées au sein de l'équipe seront précisées (rémunération, prise de participation au futur projet, ...).
- Les annexes :
 - o les références et expériences acquises dans le ou les domaines visés par le projet seront présentées pour chacun des membres de l'équipe projet ;
 - o un courrier d'habilitation du mandataire signé de chacun de membres de l'équipe et attestant qu'ils interviennent dans un cadre accepté par eux ;
 - o les éléments financiers sur le mandataire pressenti :
 - 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,

- un extrait K-bis de la société mandataire ou tout document équivalent ou attestant de la démarche de création d'une entreprise porteuse.

2 – Le projet

La description du projet (10 pages A4 au maximum) se décomposera comme suit :

- une présentation synthétique de la philosophie générale du projet, des objectifs poursuivis et de son inscription dans les objectifs du présent appel à projets ;
- une description des activités et du programme fonctionnel et opérationnel du projet ;
- la présentation des innovations proposées ;
- l'exploration du potentiel des sous-sols du site et les axes opérationnels qui en découlent seront explicités selon les trois axes visés à l'article A.3.2 du présent règlement ;

À cet effet, la présentation détaillera, éventuellement, le phasage et les conditions de mise en œuvre d'options impliquant d'autres partenaires décisionnaires ou ayant une incidence au-delà du stricte périmètre proposé dans le cadre de l'appel à projets, étant entendu que ces options ne peuvent en aucun cas conditionner la faisabilité technique ou financière du projet ;

- la place donnée à la société civile et la concertation engagée ou envisagée par le porteur de projet en phase de conception et d'exploitation seront également présentées.

En option, 1 planche A3 d'illustrations simples : croquis, schémas, diagrammes, tableaux... pour présenter l'organisation physique et l'insertion du projet dans son environnement urbain et naturel immédiat. Au stade de la manifestation d'intérêt, les perspectives ne sont pas admises.

3- Le cadre de réponse juridico-financier :

Le cadre de réponse juridico-financier dûment complété et ses annexes constitue un élément de complétude de la manifestation d'intérêt (formulaire disponible en dataroom).

Le cadre de réponse juridico-financier présente, au stade de la manifestation d'intérêt, les intentions du porteur de projet. Les engagements définitifs de l'équipe projet seront apportés dans le cadre de l'offre. Le jury final sera particulièrement attentif à la traduction des intentions de la manifestation d'intérêt en engagements dans l'offre.

Le cadre de réponse juridico-financier détaillera :

- le ou les types de transferts envisagés et leur répartition géographique et fonctionnelle dès lors que type de transfert n'est pas contraint ;
- la durée du ou des transferts en cas d'occupation et dès lors qu'elle n'est pas fixée par le partenaire ;
- le prix (en cas de vente) ou la redevance (bail ou convention d'occupation) envisagée dès lors que cette dernière n'est pas fixée par le partenaire public ; dans ce cas, la grille tarifaire est portée à la connaissance des candidats dans le dossier d'information ;
- le montage financier envisagé ;
- le modèle économique du projet.

Des annexes pourront apporter toute précision utile à la compréhension du montage juridique, financier et du modèle économique pressenti pour le projet.

C.1.2 – les conditions de dépôt des manifestations d'intérêt

La manifestation d'intérêt sera remise par voie dématérialisée via l'onglet dédié à cet effet dans la base de données de chacun des sites hébergée dans la dataroom.

Les conditions matérielles de chargement des documents constitutifs de la manifestation d'intérêt et de téléchargement du récépissé sont expliquées dans le règlement de la base de données partagée lu et approuvé par les candidats lors de leur première connexion.

Les dossiers devront être chargés sur la base de données **au plus tard le 15 novembre à 16 h00**, heure de Paris.

Les chargements tardifs seront bloqués et aucun autre format de remise des dossiers ne sera accepté.

C.2 – les offres

Le calendrier, le contenu, les formats et les modalités de rendu de l'offre seront précisés à l'issue des comités de sélection au travers d'un additif au présent règlement. Les informations ci-dessous sont donc données à titre indicatif et provisoire.

C.2.1 – le contenu des offres

Les offres seront rédigées en français et établies en euros. Elles seront datées et signées et revêtues du cachet du mandataire.

La remise de l'offre définitive vaudra engagement personnel et solidaire du mandataire de l'équipe projet, pour une durée minimale d'un an à compter de la date limite de remise de l'offre, sur tous les aspects de celle-ci, notamment financiers et relatifs aux usages, incluant les compléments éventuellement apportés postérieurement à la remise de l'offre sur demande du partenaire.

L'offre définitive décline et précise les éléments de la manifestation d'intérêt sur le fond et la forme. Elle fera apparaître les évolutions apportées par rapport à la manifestation d'intérêt, notamment celles issues des échanges ayant pu avoir lieu avec le partenaire.

L'offre apporte la preuve des engagements pris par le mandataire et les membres de l'équipe projets tant sur la forme et le contenu du projet que sur ses modalités de réalisation.

L'offre comprendra 8 documents :

1 – La présentation de l'équipe projet :

Le formulaire complètera celui remis en manifestation d'intérêt et fera état des éventuelles évolutions dans la composition et l'organisation de l'équipe.

2 - Le projet :

L'offre reprendra, en l'actualisant et le précisant, le document de description du projet remis en phase 1.

3 - le cahier de détail :

La description du projet sera complétée d'un cahier de détail d'une vingtaine de pages A3 maximum librement composé de texte et de planches graphiques (document 3) et comprenant :

- une présentation détaillée du programme, des activités et usages développés dans le projet et le cas échéant, décomposé par sous-secteur ou par bâtiment, assortie d'un tableau récapitulatif de la répartition des surfaces de plancher par destination et, en cas de logement, en termes de taille et de produits ;
- une présentation des innovations et de leur mise en œuvre ;
- une note de précision sur les leviers de valorisation des sous-sols suivant les trois axes visés au présent règlement ;
- une note d'analyse du projet au regard du PLU si le projet est soumis à autorisation de travaux (permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable,...) ;
- la présentation du parti architectural, paysager et environnemental du projet (niveau esquisse) comprenant une notice de présentation :
 - o du parti architectural (organisationnel, technique, patrimonial, économique, environnemental,...) sur le plan d'eau comme sur le terre-plein pour les sites concernés ; pour les occupations de terre-plein : cotes minimales, parties ouvertes/fermées ;
 - o des principes d'inscription du projet dans son environnement urbain et/ou naturel ;
 - o des choix décoratifs, des modes constructifs et des matériaux utilisés (confort d'usage, durabilité, performance environnementale, intérêt en termes de maintenance et d'entretien, filière sèche, réemploi de matériaux, ...) ;
 - o des mesures prises en faveur de la qualité et de la performance environnementale et énergétiques et en matière d'économie circulaire.

4 - Le protocole d'engagement et de suivi des innovations

Les candidats remettront obligatoirement le protocole d'engagement et de suivi daté et signé du mandataire. Sur le modèle de la trame de protocole qui sera mise à disposition en dataroom, il s'agira pour les candidats de :

- synthétiser les éléments d'innovation et de spécificités de leur projet ;
- de préciser leurs engagements sur ces éléments de projet en phase réalisation et exploitation du projet, étant entendu que ces engagements seront repris dans les actes de transfert de droits ;
- définir les indicateurs et moyens mobilisés pour garantir ces engagements dans la durée.

5 - Le montage juridique :

Le montage juridique retenu sera présenté tant pour le contrat de transfert de droits envisagé avec le partenaire que, le cas échéant, pour les actes à signer avec les partenaires de l'équipe projet (exploitants, gestionnaires,...).

Pour le contrat de transfert entre le mandataire et le partenaire, seront indiqués la nature des droits à transférer et le calendrier prévisionnel de conclusion des actes. Il est ici précisé qu'aucune autre condition suspensive que celles indiquées dans les clauses et conditions ne sera acceptée par le partenaire public.

Les montages contractuels entre le mandataire et les futurs exploitants, gestionnaires, utilisateurs finaux, etc, seront décrits. Ainsi, seront précisés les engagements pris par le mandataire vis-à-vis du partenaire public et qui seront répercutés dans ces contrats. Seront notamment expliquées les modalités juridiques et innovations proposées pour la gestion ultérieure des différents espaces et usages proposés.

6 - L'offre financière et le montage financier :

Le candidat formulera, selon le montage juridique envisagé, une offre financière assortie de la production des lettres d'engagements des investisseurs et/ou financeurs.

Le prix sera exprimé en euros net vendeur hors droits, hors taxe sur la valeur ajoutée et hors frais. En cas de doute le prix indiqué sera de fait considéré comme net vendeur hors droits, hors taxe sur la valeur ajoutée et hors frais.

Il est porté à la connaissance des porteurs de projet que les partenaires se réservent le droit de ne pas retenir un projet dont la solidité financière pourrait être remise en cause en l'absence de garanties nécessaires et suffisantes.

L'offre financière sera étayée du plan de financement et du modèle économique du projet.

7 - Le cadre de réponse juridico-financier :

La fermeté de l'offre sera assurée par :

- l'accord du candidat sur les clauses et conditions de transfert de droits définis dans la présente consultation et, par l'ensemble des documents remis en dataroom ;
- son offre financière telle qu'exposée dans son offre.

Partant, la remise du cadre juridico-financier, complété, paraphé et signé du mandataire vaudra acceptation par lui des conditions et clauses essentielles et déterminantes du transfert de droits selon les modalités juridiques et financières proposées dans son offre.

Pour chacun des sites, le cadre de réponse juridico-financier à joindre à l'offre figurera en dataroom.

8 - Panneau A0

Le candidat produira un panneau de présentation du projet (format A0 orientation portrait / vertical contrecollé sur carton mousse de 1cm d'épaisseur). Ce panneau sera présenté aux membres du jury final puis potentiellement exposé au grand public.

.2.2 – les modalités de remise des offres

La date et les modalités de remise des offres seront précisées dans l'additif au règlement. Les offres seront vraisemblablement à remettre à la fois sur support papier en plusieurs exemplaires (dont un reproductible) et sur support électronique via un onglet dédié dans la base de données de chacun des sites hébergés sur la dataroom.

PARTIE D – LES ENGAGEMENTS RESPECTIFS DES PARTENAIRES ET DES PORTEURS DE PROJETS

D.1 – Les conditions de l'appel à projets :

D.1.1 – la mise en œuvre de la présente procédure :

Les partenaires de l'appel à projets se réservent le droit d'apporter, au plus tard quinze (15) jours ouvrés avant la date de remise des rendus, des modifications au présent dossier de consultation.

Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Les partenaires de l'appel à projets ont constitué de bonne foi le dossier de consultation, qui contient les pièces significatives en leur possession. Leur responsabilité ne pourra pas être recherchée ou engagée pour quelque raison que ce soit, et notamment en raison du contenu du dossier de consultation, de son caractère incomplet ou inexact.

Les partenaires de l'appel à projets se réservent, 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 candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

De manière générale, il est rappelé qu'aucune indemnisation ne sera versée aux candidats pour leur participation à la présente consultation.

D.1.2 – la concertation publique

Les partenaires de l'appel à projets, en lien avec les mairies d'arrondissement se réservent la possibilité d'organiser des réunions publiques en phase 1. Ces réunions publiques auraient pour objectifs :

- d'informer sur les objectifs, le déroulé et le calendrier de l'appel à projets. Il ne s'agirait en aucun cas de présenter les projets ;

- de permettre à la société civile d'exprimer leurs attentes et leurs idées.

Les comptes rendus de ces réunions seront publiés en dataroom.

Un registre électronique est ouvert sur le site internet de l'appel à projets, onglet « site », permettant aux internautes de contribuer en apportant avis et propositions.

En phase 2, les finalistes seront libres de mettre en place les processus de concertation et de participation du public qu'ils souhaitent. Cela figurant d'ailleurs parmi les défis d'innovation de l'appel à projets.

En phase 3, les candidats sélectionnés pourront présenter le projet lauréat à l'occasion d'une réunion publique organisée dans ce cadre.

D.2 – Les conditions essentielles des partenaires qui s'imposent aux porteurs de projets

Sur chacun des sites, les offres présentées par les porteurs de projet devront s'engager à respecter les conditions essentielles ci-après qui s'imposeront aux lauréats, en sus des conditions particulières définies pour chacun des sites.

Les partenaires publics assortiront ces conditions de garanties d'exécution ou de sanctions adaptées aux types de projets et de transfert de droit. En outre, dans le cas de non-respect de ces conditions, les partenaires publics se réservent la possibilité d'écarter le lauréat au bénéfice d'un autre projet finaliste.

D.2.1 – La garantie de réalisation du projet :

Pour les partenaires publics, la réalisation du projet innovant présenté par le lauréat constitue un critère déterminant de leur choix de lui transférer des droits sur le site.

Les clauses de réalisation du projet et de sa pérennité dans le temps porteront sur :

- le respect du calendrier de mise en œuvre du projet lauréat : cette clause est relative à la garantie attendue de réaliser le projet tel que présenté dans l'offre définitive dans le respect du calendrier prévisionnel sur lequel les parties se sont accordées :
 - o dépôt de demande des autorisations administratives,
 - o signature du contrat de transfert ;
 - o démarrage des travaux ;
 - o achèvement des travaux.
- le maintien dans le temps de la programmation et des usages développés dans le projet ;
- une obligation de moyens et de résultats sur la mise en œuvre des innovations développées par le projet ;
- le respect des engagements pris dans l'offre définitive en matière de qualité environnementale et d'insertion sociale.

D.2.2 – L'engagement de signer le contrat de transfert de droit

Dans le cadre de la remise de son offre définitive, le mandataire de l'équipe projet s'engage à l'égard du partenaire à signer le contrat de transfert de droits relatif au projet porté par lui et conformément aux termes de son offre.

Le mandataire devra reconnaître que, dans le cadre du présent appel à projets, compte tenu notamment de la prise de connaissance des informations mises à sa disposition par le partenaire public, il a pu analyser, visiter le site et réaliser ses propres investigations, assisté de ses équipes, partenaires et conseils extérieurs dûment qualifiés et expérimentés, qu'il a donc été en mesure d'apprécier la situation juridique, fiscale, technique, environnementale et administrative du bien et de son projet, et qu'en conséquence le transfert s'il se réalise, aura lieu sans aucune autre garantie que celle de son titre.

Il devra également reconnaître et accepter qu'en soumettant une offre, il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sous les seules conditions négociées, éventuellement définies contractuellement avec le partenaire.

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

Il est précisé aux candidats que le transfert de droits sera conclu 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'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 candidat retenu. Il appartient en conséquence aux candidats d'en tenir compte dans leur plan de financement.

D.3 - L'engagement de confidentialité

Il est précisé que tout au long de la démarche les partenaires publics s'engagent à assurer la stricte confidentialité des offres remises par les porteurs de projet, dans le respect notamment des droits de propriété intellectuelle de ces dernières pouvant être liées au contenu de leurs offres.

Les porteurs de projet s'engagent de leur côté à ne communiquer aucune information de toute nature qu'ils auraient reçue des partenaires, 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 l'autre partie.

Nonobstant les stipulations ci-dessus, les équipes projet pourront communiquer toute information confidentielle :

- à 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 de la nature confidentielle des informations et devront s'assurer que ces personnes respectent la confidentialité) ;
- à toute banque ou institution financière auprès de laquelle ladite partie a financé sa participation à l'opération prévue, ainsi qu'aux représentants de ces 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.

Annexe – les neuf défis d'innovation *Réinventer Paris*

1 - L'innovation se place d'abord dans le champ des usages

La mutualisation des espaces, le rapprochement des fonctions sont des moyens de créer de nouveaux liens sociaux et de solidarité, de développer les synergies intergénérationnelles, de réduire le besoin de mobilité, d'inventer un partage de la propriété des biens, ...

- l'immeuble « pluriel » qui en combinant diverses fonctions - logements, bureaux, espaces collectifs, showrooms, data centre décentralisé - favorise la mixité des usages au sein d'un même bâtiment et plus seulement à l'échelle de l'îlot ou du quartier ;
- l'immeuble « mutable » qui, en intégrant sa modularité dès sa conception, prend en compte les évolutions de la société, les nouveaux temps de la ville, marqués par exemple par la diminution de la durée de vie des commerces, le caractère éphémère de certaines pratiques sportives, récréatives, culturelles,... C'est un immeuble qui anticipe ces mutations futures en fonction de l'évolution des besoins ;
- l'immeuble « mutualisable » qui prend en compte « la chronotopie urbaine », en intégrant des usages alternatifs suivant le moment de la journée ou de la semaine. C'est un moyen de partager les lieux, de les affecter à des usages multiples en fonction des périodes. C'est prendre le contre-pied de la spécialisation qui limite parfois dans le temps l'usage, voire l'utilité, d'un bâtiment.

2 - L'innovation est sociale : s'adapter, anticiper les nouveaux modes de vie

Le « vivre ensemble » et l'adaptation aux nouveaux modes de vie doivent être facilités par des conceptions de projets qui intègrent les attentes des Parisiens en matière d'usage partagé, de nouvelles façons d'habiter, de travailler, de commercer, de se divertir.

Dans ce domaine, il s'agira de :

- repenser les modes d'habiter grâce à « l'innovation sociale » : adaptation aux mutations de la population parisienne, au vieillissement et aux nouvelles exigences de santé ; nouveaux espaces partagés entre les logements, lien social ;
- repenser les modes de travailler : s'adapter aux travailleurs mobiles, télétravailleurs, construire des espaces de home-office, de coworking, des incubateurs d'un type nouveau intégrant des salariés des grandes entreprises et les PME ayant choisi l'innovation ouverte ;
- repenser les modes de commercer : magasins éphémères, fablabs, showrooms partagés qui permettent aux commerçants et artisans d'expérimenter et de mutualiser leurs ressources ;

3 - L'innovation c'est la participation et la concertation

Il faut amplifier les initiatives et la participation des citoyens qui améliorent la ville par leurs contributions, leurs idées, leurs expériences... Les porteurs de projets devront impliquer les acteurs de la ville et des quartiers, qu'ils soient riverains, usagers, représentants locaux ou associatifs. Il ne s'agira pas seulement de leur montrer les projets dans leur version quasi-finale mais aussi de mettre en place des mécanismes qui les associent dans la définition des attentes et des choix de solutions.

4 - L'innovation c'est valoriser le patrimoine parisien

Paris dispose à la fois d'un patrimoine exceptionnel et d'une offre culturelle d'une extraordinaire diversité. La mise en valeur de ce patrimoine et la valorisation de la créativité collective comptent parmi les objectifs de cet Appel à Projets.

Il constitue un des outils de la politique de valorisation foncière et immobilière de la Ville de Paris et de ses partenaires. À travers cet Appel à Projets, l'objectif est la mise en valeur de biens eu égard à leur situation, localisation, valeur patrimoniale, historique ou encore stratégique. La ville avant-gardiste du 19^{ème} siècle sera la ville pilote du 21^{ème} : innovante, partagée, durable, métropolitaine et mondiale. La mise en valeur de la création artistique fait partie intégrante de cette valorisation du patrimoine.

5 - L'innovation c'est investir de nouveaux lieux et développer de nouveaux services

Il faut, autant que possible, investir des espaces « insolites » : les toits, les sous-sols, les délaissés, ... En particulier, il s'agira de

- créer de nouveaux services urbains à même de réduire l'impact environnemental du fonctionnement de la ville : développer l'agriculture urbaine, intégrer la logistique urbaine dans la ville, en créant des nœuds de logistique urbaine, des lieux de stockage et de redistribution de matériels et de données ;
- créer des espaces mutualisés de services : conciergeries, buanderies partagées, espaces de convivialité ;
- faire en sorte que les projets s'intègrent architecturalement et socialement dans leur quartier et soient le plus ouvert possible sur l'extérieur.

6 - L'innovation doit avoir pour objectif la résilience et l'efficacité énergétique

Chacun des projets urbains innovants devra répondre aux exigences posées par la Ville de Paris, (cf. partie 4 suivante), mais au-delà, l'innovation résidera dans la capacité à développer les technologies nouvelles ou à promouvoir les modes constructifs les plus à même de répondre aux enjeux et usages évolutifs des constructions et de favoriser leur intégration optimale dans l'environnement immédiat (terrain, îlot, quartier,...).

- L'immeuble « innovant » s'insère dans une démarche globale à l'échelle du quartier ou de l'îlot : en termes de production et de consommation d'énergie, il joue sur les différents temps d'usage. Les énergies de récupération sont au cœur de son fonctionnement ; il est particulièrement efficace dans la gestion de l'eau, des déchets et la réduction des nuisances (bruit, pollution, etc). Il est conçu selon une approche bioclimatique de façon à optimiser les apports énergétiques passifs l'hiver, l'éclairage naturel tout en assurant le confort thermique d'été ; l'immeuble innovant concrétise l'objectif « zéro déchet, zéro carbone » ; il privilégie l'utilisation de nouveaux matériaux, notamment bio-sourcés, présentant des qualités visuelles, thermiques et acoustiques à même d'opposer une résistance au bruit (double façade). Le choix des matériaux doit s'appuyer sur une analyse du cycle de vie.
- l'immeuble « intelligent et connecté », est capable d'interagir avec différents réseaux et de favoriser l'échange de données en son sein ;
- l'immeuble « productif », qui s'inscrit dans un cycle d'économie circulaire et devient "ressource" pour le quartier ou l'îlot dans lequel il s'insère, en tant qu'il mutualise son énergie produite, qu'il crée de la matière première (biomasse, matière organique) utilisable pour l'industrie chimique, pharmaceutique, alimentaire,...

- le projet ou l'immeuble « végétal », celui qui participe à la trame verte et bleue de la ville, qui contribue au maintien et à l'intégration de la biodiversité tant par la configuration des espaces ouverts que par le traitement des espaces bâtis. La conception végétale du projet et du bâti répond à un double enjeu environnemental (micro climatologie, dépollution de l'air, rétention d'eau, atténuation phonique, augmentation de la biodiversité et création de nouveaux habitats pour la flore et la faune) et de qualité du cadre de vie (lutte contre les îlots de chaleur, embellissement du paysage, espaces de détente et de loisirs, etc).

7 - L'innovation doit contribuer à l'attractivité et au rayonnement de Paris

À travers cet Appel à Projets international, la Ville de Paris entend affirmer son dynamisme et mettre en avant ses avantages comparatifs. Le rayonnement de Paris s'appuie sur deux piliers qui font à la fois sa force et sa singularité: c'est l'alliance d'une place économique de premier plan et d'un cadre de vie de qualité. La spécificité parisienne est d'inscrire un dynamisme économique reconnu dans un cadre urbain d'une qualité unique qui fait la marque « Paris » et lui confère un avantage comparatif évident. Le patrimoine et la création culturelle intense et diversifiée contribuent au rayonnement et à la notoriété de la Ville.

- Les projets innovants devront permettre de développer une offre immobilière attractive associée à des services nouveaux facilitant l'accueil des entreprises, optimisant les conditions de travail, intégrant, voire anticipant, les nouveaux modes de travailler. Ces projets, qui se veulent emblématiques de ce terreau fertile, doivent donner à l'économie parisienne et de la Métropole du Grand Paris une visibilité internationale, afficher Paris en tant que place où investir, où implanter son entreprise pour créer de la valeur et des emplois.
- Prenant place pour certains d'entre eux au sein d'éléments bâtis du patrimoine parisien, ces projets devront tous s'attacher à révéler sa richesse et contribuer à préserver la qualité du cadre de vie. Par leur innovation programmatique ou par une architecture innovante et audacieuse, chaque projet devra imprimer sa marque dans la vie du patrimoine parisien et son animation. L'enjeu est de trouver des moyens nouveaux de garantir la préservation du patrimoine tout en assurant son insertion dans son environnement contemporain.
- Véritables vitrines de la production urbaine parisienne, ces projets de valorisation foncière ont vocation à acquérir une visibilité internationale. Cette mise en lumière servira tout autant l'attractivité et le rayonnement de Paris que la notoriété des porteurs de projet.

8 - L'innovation c'est faire mieux et plus vite

Inédit par son ampleur, par la diversité des sites et par la liberté donnée aux porteurs de projets, cet Appel à Projets Urbains Innovants se veut précurseur de nouvelles façons de faire la ville. L'objectif est de développer des projets en phase avec les besoins et les attentes des habitants, des actifs, des touristes, de tous ceux qui pratiquent la ville. Il s'agit de montrer une forme d'adaptabilité, de réactivité et de flexibilité de la ville.

- Adaptabilité et réactivité, car les besoins sont là, identifiés et il importe d'y apporter des réponses. Les projets retenus devront en ce sens produire un véritable effet levier sur le rythme de développement et de renouvellement de la ville. Il s'agit également de trouver des modes opératoires qui assurent la concrétisation rapide des opérations.
- Flexibilité, car la ville est en mouvement perpétuel, les rythmes s'accroissent, la vie s'allonge. La ville doit intégrer ce temps plus long et ce rythme plus rapide. Les projets devront intégrer cette

relation plurielle aux temps, travailler leur modularité, leur réversibilité en leur sein et dans leurs relations avec leur environnement urbain.

- Il s'agit de rassembler une équipe pluridisciplinaire pour chaque projet, de réunir les forces vives qu'elles soient privées, publiques ou de la société civile. La pluralité des intervenants est intrinsèque au projet innovant qui par nature doit réunir une diversité d'acteurs. Il s'agit d'élargir la collaboration à la sphère publique, qui se positionne comme facilitateur et garant des objectifs poursuivis.

9 - L'innovation c'est trouver des modèles économiques viables

Les montages financiers innovants nécessaires pour assurer la viabilité économique des projets seront valorisés. La proposition financière sera un élément de choix dans le processus de sélection mais seront également étudiés les éléments qui mettent en avant des solutions innovantes de financement des investissements et du fonctionnement des projets.