



Appel à projet urbain innovant

KREOLAB

La Fabrique insulaire et tropicale

Règlement général de la consultation

Table des matières

I.	Enjeux et ambitions de l'appel à projets urbains innovants	4
1.	L'appel à projets urbains innovants KREOLAB, une invitation à incarner et à construire l'Écocité insulaire et tropicale	4
2.	Des partenaires associés autour d'une vision partagée de la ville durable, insulaire et tropicale	4
3.	L'ambition de l'Écocité : faire émerger des projets démonstrateurs	6
4.	Les défis de la fabrique insulaire innovante.....	7
II.	Le déroulement et l'organisation de l'appel à projets	9
1.	Cadre général de KREOLAB	9
A.	L'objet de l'appel à projets.....	9
B.	Objectifs généraux et conditions particulières de site.....	9
C.	La gouvernance de l'appel à projets	9
D.	Calendrier	10
2.	Conditions de participation et composition des équipes.....	11
A.	Équipes et compétences attendues	11
B.	Organisation des équipes.....	11
C.	Evolution des équipes candidates durant l'appel à projets	12
D.	Incompatibilité – conflit d'intérêts.....	13
3.	Accès à l'information.....	13
A.	Inscriptions à la plateforme et visite de site	13
B.	Documents de la consultation.....	13
III.	Modalités de sélection des projets	14
1.	Phase de candidature	14
A.	Contenu des dossiers à remettre pour la sélection	14
B.	Modalités de remise des candidatures	15
C.	Modalités de sélection des candidats	15
2.	Phase des offres	15
A.	Remise d'une offre initiale	15
B.	Auditions	16
C.	Remise des offres finales.....	16
D.	Modalités de sélection des offres	18
IV.	Conditions de l'appel à projets.....	19

1. Confidentialité	19
2. Droits d'auteur	19



I. Enjeux et ambitions de l'appel à projets urbains innovants

1. L'appel à projets urbains innovants KREOLAB, une invitation à incarner et à construire l'Ecocité insulaire et tropicale

Construire la Ville « Insulaire et Tropicale de demain » est un bien grand projet qui, au-delà des mots, doit relever le défi d'une urbanisation équilibrée et durable pour le territoire. C'est là tout l'objet de l'Ecocité de La Réunion : une démarche d'aménagement sans précédent, dont les enjeux multiples concilient développement et intensification urbaine, valorisation et préservation de notre patrimoine d'exception, le tout dans un environnement insulaire soumis à des caractéristiques qui lui sont propres.

KREOLAB, le premier appel à projets urbains innovants insulaire et tropical ou Outre-mer vise à faire émerger des projets **démonstrateurs** au sein de l'Ecocité de la Réunion, qui incarneront la Ville Réunionnaise de demain. Pour ce faire, les équipes candidates à l'appel à projet sont invités à proposer des projets immobiliers qui contribueront à incarner et à construire l'écocité dans le cadre des objectifs suivants :

- Répondre aux besoins du territoire, notamment en matière d'offre résidentielle neuve et diversifiée
- Faire émerger des produits issus de filières sobres et décarbonnées (recyclage, matériaux biosourcés et géosourcés, diminution de la part béton, ...)
- Produire une architecture bioclimatique créole, en lien avec l'histoire et la culture réunionnaises
- Structurer les filières économiques d'excellence de l'Ouest et de La Réunion en matière de construction durable en milieu insulaire et tropical, d'économie bleue, de tourisme et de restauration, etc. En particulier, l'appel à projets doit permettre de mobiliser les expertises transversales pour accélérer le développement d'une filière « bâti tropical » innovante
- Contribuer au dynamisme économique et à la création d'emploi local (services, tourisme, agriculture...)
- Contribuer au rayonnement social, économique et du territoire en proposant des équipements ou des aménités d'envergure
- Développer des solutions innovantes pour lutter contre le réchauffement climatique (énergie, utilisation du végétal, techniques de rafraîchissement)
- Sauvegarder et valoriser le patrimoine naturel, culturel et paysager de l'Ecocité, mis à mal par l'étalement urbain
- Associer les habitants à la conception des projets, les inclure dans une démarche de co-construction de la ville de demain

2. Des partenaires associés autour d'une vision partagée de la ville durable, insulaire et tropicale

L'Ecocité du Territoire de la Côte Ouest (TCO) est une vaste démarche d'aménagement du territoire qui initie un nouveau modèle de ville tropicale et durable. Concentrant aujourd'hui 25% de la population réunionnaise sur 5 000 hectares, le territoire Ouest pourrait accueillir plus de 50 000 nouveaux habitants d'ici 2050.

En charge du pilotage opérationnel et stratégique de la démarche, le Groupement d'Intérêt Public (GIP) Ecocité a été créé en décembre 2018 et réunit l'ensemble des partenaires : l'État, le Conseil régional de La Réunion, le Conseil départemental de La Réunion, la Communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest et les communes de La Possession, de Le Port et de Saint-Paul.

Ensemble, ils ont établi une feuille de route commune permettant de donner le cadre de référence de la ville durable, insulaire et tropicale, tel que décrit ci-après.

La ville durable insulaire et tropicale est d'abord la **ville de l'intensité urbaine**, celle qui rend possible la diversification de fonctions et le développement d'une offre de services de proximité et de transports adaptés. C'est encore une ville dynamique, qui donne de la place aux commerces et à l'industrie, dans laquelle l'innovation et les nouveaux objets économiques et numériques se font une place pour porter la communauté vers l'avenir.

Cette intensité urbaine s'équilibre grâce à la création d'une ville verte, la **ville-jardin**. A grande échelle, elle permet de préserver les corridors de biodiversité et d'inscrire l'ensemble urbain dans le grand paysage, les trames verte et bleue. A plus petite échelle, elle permet de marquer les espaces publics de quartier en les rendant accueillants, de préserver le rapport culturel à la terre en milieu urbain, d'accompagner les mobilités, et de participer à l'efficacité bioclimatiques des bâtiments environnants.

La **conception bioclimatique** incarne ainsi l'un des piliers de cette ville, et s'intègre à toutes les échelles du projet (ville, quartier, îlot, parcelle et bâtiment). L'approche de la ville durable tropicale doit prendre en considération les conditions aérauliques, thermiques et acoustiques dès la conception du plan d'ensemble, puis dans les modélisations d'implantation, d'exposition et d'occupation, se traduire dans la structure du bâtiment, et enfin considérer la végétalisation des abords.

La **gestion raisonnée des ressources naturelles** constitue un autre pivot de la ville durable. Elle prend forme à travers le développement de l'économie circulaire, de l'agriculture urbaine et autres solutions alternatives permettant d'assurer la pérennité du modèle. Elle vise le développement de nouveaux procédés : valorisation des eaux usées, fertilisation des terres, mobilisation de matériaux recyclés et de construction innovants, réutilisation des résidus de carrières, mais aussi utilisation de matériaux biosourcés en tant qu'alternative au tout- béton à forte inertie calorifique.

Dans cette même perspective, la préservation des ressources plaide pour une plus grande **autonomie énergétique** associant notamment le photovoltaïque, le thermique solaire et la thalassothermie, ouvrant la voie à un démonstrateur de Smart Grid tropical. La maîtrise des consommations en constitue l'autre facette.

Le modèle de ville durable réunionnaise s'appuie enfin tout naturellement sur son modèle sociétal dans lequel **l'économie sociale et solidaire** occupe une place particulière, en proximité avec les habitants, créant des emplois non délocalisables, et permet d'initier de nouveaux types d'échanges dans les jardins partagés, tiers lieux et recycleries urbaines, ...

S'étendant jusqu'à 2050, la démarche d'Ecocité est encadrée par des outils communs qui assurent la concrétisation des objectifs et qui seront des entrants à considérer avec attention par les équipes candidates de l'appel à projets :

Le **Plan guide durable** : document de référence de la démarche qui présente l'ambition générale à horizon 2050. Il identifie les grandes orientations d'aménagement et de développement à l'échelle du Cœur d'agglomération et présente les 6 ambitions : faire une ville jardin, une ville des proximités, une ville ludique et attractive, une ville moteur de développement économique, une ville mobile et accessible, et une ville résiliente et économe.

Infos : <https://ecocite.re/6-ambitions/>

Plan guide à consulter sur : <https://ecocite.re/mediatheque/>

Le **Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)** : contrat de partenariat opérationnel, il traduit les orientations du Plan guide durable en programmation urbaine et définit les conditions de mise en œuvre à horizon 2030. Il identifie à ce jour 14 opérations d'aménagement et 37 actions.

Les actions identifiées : <https://ecocite.re/decouvrir/#carte-projet>

L'ensemble de ces outils constituent le cadre de référence de la consultation KREOLAB et les projets présentés par les équipes candidates ont vocation à être en cohérence ces derniers.

3. L'ambition de l'Ecocité : faire émerger des projets démonstrateurs

L'appel à projets urbains innovants KREOLAB vise la sélection de projets urbains ou immobiliers, qui soient des démonstrateurs d'innovation au service de la démarche d'Ecocité. Ces projets ont vocation à être développés sur les sites identifiés par les communes de Saint Paul, de la Possession, du Port et du Territoire de la Côte Ouest (TCO), porteurs de site.

L'appel à projets KREOLAB s'inscrit ainsi au cœur du projet d'Ecocité ; il en est un levier d'accélération, de dynamisation et de visibilité.

A travers la réalisation concrète et à court terme de constructions innovantes, KREOLAB porte des ambitions à différentes échelles.

Au niveau local, il s'agit de susciter l'émergence de projet innovants à même de répondre aux évolutions des aspirations, des modes d'habiter, de travailler ou d'échanger des réunionnais, et ce en prenant en compte les conditions particulières des sites présentés.

Plus largement, il s'agit de rehausser les standards de la production et de la conception urbaines, de réaliser des démonstrateurs qui incarnent la Cité insulaire et tropicale, son ingéniosité, et qui participent au rayonnement de la Réunion et à l'exportation d'une filière "bâti tropical" à haut potentiel.

C'est pourquoi l'objectif de cet appel à projets n'est pas uniquement d'imaginer des bâtiments à l'architecture adaptée au climat, mais aussi et surtout d'accueillir des programmes innovants bousculant l'offre standardisée, de rendre possible des usages émergents répondant aux défis de la transition écologique, de créer des synergies entre acteurs de tous horizons et dynamiques de territoires.

4. Les défis de la fabrique insulaire innovante

KREOLAB devra traiter l'innovation tant sur le projet (le fond) que sur le mode de faire (la forme). Il devra participer à fabriquer l'urbanisme tropical, le laboratoire du "vivre ensemble réunionnais" de demain. Il s'agit de révéler les dimensions historiques, architecturales, paysagères et touristiques singulières, de créer le patrimoine de demain aux antipodes de l'uniformisation urbaine, et de constituer des démonstrateurs répondant aux enjeux spécifiques d'un territoire tropical dense.

Selon les enjeux respectifs de chaque site, il est attendu que les équipes puissent apporter des réponses innovantes et pertinentes dans les domaines suivants :

- **Conception urbaine, architecturale et paysagère** : architecture aéralique et bioclimatique, bâtiment, architecture modulaire, agriculture urbaine, santé et bien-être des occupants, activation des rez-de chaussée, mixité fonctionnelle, façade végétalisée, intégration urbaine et offre de mobilité, gestion de l'eau et de la nature en ville....
- **Modes constructifs** : procédés et matériaux écologiques (bois, réemploi...), construction numérique, chantiers furtifs, réversibilité et volumes capables, économie circulaire,
- **Programmation et nouveaux usages** : co-living, co-working, habitat coopératif et partagé, habitat intergénérationnel, tiers lieux, programmation chronotopique, mutualisation d'usages, développement de services urbains innovants, commerces novateurs...
- **Développement économique et social** : contribution du projet au développement et à la structuration d'une filière bâtie tropicale, création d'emploi, d'insertion
- **Montage opérationnel, financier & contractuel** : économie collaborative, baux verts, crowdfounding, SCIC, bailleurs et foncières solidaires, recours aux entreprises de l'économie sociale et solidaire ...
- **Démarche de projet collaborative** : urbanisme tactique ou transitoire, co-conception voire co-construction de projet, démarche participative et citoyenne, concertation, mobilisation de collectifs et d'artistes, urbanisme culturel...

L'innovation est particulièrement attendue pour répondre aux défis suivants :

- **La Fabrique des usages**

L'innovation devra être présente dans le champ des usages. Les projets doivent mieux prendre en compte l'évolution des modes de vie : habiter, travailler, étudier, commercer, se déplacer, se divertir, vivre dehors et vivre ensemble. L'innovation devra prêter une attention aux nouveaux usages basés sur la notion de partage, de frugalité, mais aussi aux usages inclusifs prenant en compte la notion de genre, de handicap, ou les usages socialement mixtes.

Sans être exhaustives, les thématiques choisies peuvent être celles des besoins spécifiques de la population, seniors, jeunes, intergénérationnel, du développement durable, de la culture, du développement des mobilités alternatives et de la multi-modalité, de l'économie circulaire ou de l'économie numérique, de nouveaux espaces de travail, de l'évolutivité de l'habitat, de la mutualisation des espaces, du tourisme et de l'innovation sociale et citoyenne. Le caractère hybride des programmes sera apprécié.

Il s'agit ainsi de bousculer les pratiques en rehaussant et diversifiant les standards de production urbaine, afin de mieux prendre en compte les usages et les contextes.

- **La Fabrique de la transition écologique**

Situé en territoire insulaire et tropical, les enjeux climatiques impliquent notamment des innovations pour réduire les impacts sur l'environnement liés au processus même de construction (matériaux biosourcés, locaux,...), pour réduire les externalités liées aux usages des bâtiments (approvisionnement en énergie, techniques de rafraîchissement pour les habitats et les bureaux, approche aérodynamique...), pour développer les usages liés à la nature en ville, pour protéger les milieux et les espèces, ou pour garantir une synergie forte entre l'habitant et son milieu.

KREOLAB devra plus généralement servir à produire de l'innovation environnementale.

- **La Fabrique de gestion urbaine partagée**

Au-delà de la réalisation, le modèle économique, financier et contractuel, et plus particulièrement pour les phases de gestion / exploitation et de maintenance (modalités d'implication du bailleur dans l'habitat, gestion partagée des jardins et espaces verts, l'eau, gestion des espaces mutualisés, outils numériques collaboratifs, ...) sur ces sites de projet devront faire l'objet d'une réflexion spécifique accompagnée de propositions, assorties d'engagements de la part des équipes. Les équipes sont invitées à être innovantes en termes de modèles d'affaires développés ou de montage économique, en réinterrogeant la structure classique des recettes et des coûts des opérations immobilières.

- **La Fabrique des méthodes**

L'APUI vise également à contribuer au renouvellement des modes de faire la ville et notamment de l'organisation des partenariats dans les projets dans un mode plus inclusif, plus uniquement ordonné par la puissance publique dans une logique descendante, mais dans un cadre de conception collaboratif visant à faire dialoguer de l'amont les parties prenantes, de l'usager à l'opérateur privé voire l'exploitant.

Il s'agit in fine de construire un projet qui s'adapte à l'évolution des besoins du territoire dans le temps et emporte l'acceptabilité des utilisateurs, ce qui nécessite de renouveler les modes de faire en termes de conception (ateliers participatifs citoyens...) et de construction (urbanisme transitoire...), voire en termes de montage et de financements, et des modalités d'organisation et de gouvernance des projets.

II. Le déroulement et l'organisation de l'appel à projets

1. Cadre général de KREOLAB

A. L'objet de l'appel à projets

L'appel à projets innovants « KREOLAB, La Fabrique insulaire et tropicale » a pour objectif de susciter des projets immobiliers innovants par leur conception architecturale, leur programme et les usages proposés.

Ces projets ont vocation à se réaliser concrètement à court ou moyen terme dans le cadre d'un transfert de droits pouvant consister en **une ou plusieurs ventes et/ou en la conclusion d'un contrat constitutif de droits réels (bail emphytéotique...)**.

B. Objectifs généraux et conditions particulières de site

L'appel à projets porte sur les sites proposés par les collectivités partenaires de l'appel à projets. Ils constituent une offre foncière variée et de toutes tailles, incluant :

- d'anciens sites industriels aujourd'hui, sous occupés ou sous utilisés qui ont vocation à muter et à développer de nouveaux usages,
- des terrains nus ou des terrains bâtis.

Les projets proposés pour chaque site devront répondre en termes d'innovation aux orientations générales du présent appel à projets, socle commun des critères d'analyse des projets. Cependant, les spécificités de chacun des sites pourront conduire à traiter de thématiques ciblées et adaptées permettant de mieux s'inscrire dans la dynamique du territoire concerné, avec une bonne intégration aux projets existants ou déjà programmés.

Ces éléments spécifiques sont décrits dans les Fiches de Sites, élaborées par la collectivité qui a proposé le site à la consultation. Ils constituent le cadre de référence pour les candidats.

Les équipes candidates pourront répondre à la consultation sur un ou plusieurs sites, chaque candidature et offre étant analysée site par site.

C. La gouvernance de l'appel à projets

L'appel à projets est organisé par le GIP Ecocité en partenariat avec les communes de Le Port, de La Possession et de Saint-Paul, et le TCO (Territoire de la Côte Ouest). Un jury composé de membres du GIP Ecocité, de la commune concernée par l'appel à projet et de représentants de la profession sélectionnera les candidats admis à remettre une offre lors de la Phase 1 puis le lauréat de l'appel à projet lors de la Phase 2.

A cette fin, les communes de Le Port, de La Possession et de Saint-Paul, et le TCO (Territoire de la Côte Ouest), porteurs de sites, ont formalisé leur adhésion à l'appel à projets KREOLAB avec le GIP Ecocité, afin de mettre en place une organisation et des méthodes communes pour assurer la bonne réussite de l'appel à projets.

Enfin, il est précisé que le choix du lauréat par site sera soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante de la collectivité territoriale compétente.

D. Calendrier

L'appel à projets KREOLAB se déroulera en deux étapes successives. La démarche se déroule ainsi en 2 temps :

- **Une première phase** (ou « Phase de candidature ») destinée à sélectionner trois candidats au maximum par site, lesquels seront admis à présenter une offre en seconde phase. La sélection sera faite après analyse du dossier de candidature remis. Sur motivation, le jury pourra choisir de retenir un nombre supérieur de candidats sans pouvoir dépasser le nombre de quatre.
- **Une seconde phase** (ou « Phase d'offre ») à l'issue de laquelle les équipes élaboreront leur projet et soumettront une offre finale détaillée incluant une offre financière. Lors de cette seconde phase, le GIP Ecocité et les collectivités organiseront des auditions pour favoriser le dialogue entre les porteurs de site et opérateurs et approfondir leurs connaissances respectives des sites et des projets proposés.

A titre indicatif, le calendrier prévisionnel de la consultation est le suivant :

- Lancement de l'appel à projet : 8 Juillet 2022
- **Phase de candidature : de Juillet à Novembre 2022**
 - Mise à disposition des documents
 - Visites de site
 - Evènement de présentation (API Party) : 12 au 16 septembre 2022
 - Questions / réponses entre porteurs de site et candidats
 - Remise des candidatures : le 30 octobre 2022
- **Jurys de sélection des candidats : décembre 2022**
- **Phase d'offre : de Décembre 2022 à Juin 2023**
 - Remise des offres initiales : Février 2023
 - Questions / réponses entre porteurs de site et candidats
 - Auditions
 - Remise des offres finales : 30 Avril 2023
- **Jurys de sélection des lauréats : juillet 2023**

2. Conditions de participation et composition des équipes

A. Equipes et compétences attendues

La composition des équipes candidates participant à KREOLAB doit refléter les attentes de l'appel à projets. L'ambition vise la constitution d'équipes pluridisciplinaires rassemblant d'une part des opérateurs (investisseurs, promoteurs, constructeurs), des équipes de conception (architectes, urbanistes paysagistes, designers, concepteurs lumière...)... mais aussi l'ensemble des acteurs engagés dans les écosystèmes de l'innovation, de la création, les acteurs de la société civile, acteurs de l'économie sociale et solidaire qui pourront être les futurs exploitants des lieux à créer. Il est également attendu que les citoyens, habitants et futurs usagers puissent être associés à la démarche de conception du projet.

Cet appel à projets a vocation à mobiliser l'inventivité et l'expertise des groupements de professionnels de tous horizons pour accélérer le développement de filières réunionnaises sur un terrain de jeu à fort potentiel, à forte visibilité et doté d'un potentiel d'exportation et de répliquabilité. Il s'agit donc de s'appuyer sur les forces vives de l'écosystème pour transformer le territoire de l'Ecocité et celui de l'île de la Réunion. Aussi, les groupements sont encouragés à présenter des équipes intégrant un ancrage local et/ou d'un futur usager (association, entreprise, porteur de projet). Des coopérations innovantes sont attendues également entre acteurs publics et privés, acteurs de la recherche universitaire.

Les compétences, le rôle, le statut et les relations juridiques établies entre chaque membre du groupement devront être précisément identifiés et le statut de chaque membre au sein du groupement devra être précisé.

B. Organisation des équipes

Les candidats devront se présenter sous la forme de groupement mené par un mandataire et intégrant toutes les compétences nécessaires pour répondre aux enjeux de l'appel à projet et aux conditions particulières de site.

Le mandataire peut-être un investisseur, un promoteur et/ou un constructeur. Il sera l'interlocuteur privilégié du GIP Ecocité et de ses partenaires, et sera destinataire des informations transmises. Il signera l'acte authentique de transfert de droit si l'équipe qu'il représente est lauréate et sera responsable de la réalisation du projet dans le cas où son équipe serait désignée lauréate. Il fournira les éléments requis attestant de son pouvoir à représenter et à engager les sociétés membres du groupement.

Les membres d'un même groupement peuvent candidater au sein de plusieurs équipes pour des sites différents, sous réserve d'en informer le mandataire.

Un même participant ne pourra pas participer à plusieurs équipes qui candidatent pour le même site.

Pour favoriser une réflexion ouverte et décloisonnée afin de permettre l'émergence de projets innovants, le GIP Ecocité exige la constitution d'équipes associant des partenaires d'origines et de compétences variées, locaux et internationaux (dont métropole).

Le mandataire de l'équipe s'engage, en participant à l'appel à projets « KREOLAB, La Fabrique insulaire et tropicale », à indemniser équitablement les concepteurs de son équipe au regard du travail de conception fourni à chaque phase, quelle que soit l'issue de l'appel à projets.

C. Evolution des équipes candidates durant l'appel à projets

En dehors des cas particuliers ci-dessous, la composition des équipes candidates pourra évoluer lors de la phase 2, sous réserve de l'accord exprès et préalable du GIP Ecocité et des porteurs de site concerné, et ce afin que l'équipe puisse répondre dans les meilleures conditions aux attendus de la présente consultation.

En particulier, l'équipe candidate pourra s'adjoindre un ou des nouveaux membres et ou remplacer un ou plusieurs membres.

Ces évolutions ne seront autorisées qu'à la condition que l'équipe candidate continue de présenter les compétences et capacités au moins équivalentes à celles qui avaient justifié la sélection de sa candidature.

Cas particulier du mandataire

Les Equipes Candidates ne pourront pas proposer d'évolution de l'identité du Mandataire au cours de la présente consultation. S'il est envisagé, dans le cadre de la réalisation du projet, une substitution totale ou partielle, l'Equipe Candidate devra expressément l'indiquer dans son offre. Les Porteurs de site pourront étudier 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 du 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'intervention est prévue dans l'offre et dont les membres principaux sont ceux prévus dans l'offre ;

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

En tout état de cause, la demande de substitution ne pourra être agréée si elle méconnaît les règles applicables à l'appel à projets ou a pour objet ou pour effet, direct ou indirect, de restreindre déraisonnablement la concurrence, ou de remettre en cause la sélection des candidatures ou l'élimination d'une Equipe Candidate.

Cas particulier de l'architecte

L'Equipe Candidate intégrera nécessairement dès le stade de la candidature, un architecte pour la conception du projet et devra le conserver pour toutes les étapes de conception, sauf autorisation exprès et préalable dudit architecte, du GIP et du Porteur de Site concerné.

En tout état de cause, l'Opérateur doit assurer la rémunération de l'architecte à toutes les étapes de la consultation et en justifier dans son dossier de candidature.

D. Incompatibilité – conflit d'intérêts

Le Mandataire de l'équipe candidate à la responsabilité de s'assurer que la composition de son équipe et de l'offre remise ne présente pas de conflits d'intérêts, sous peine de voir sa candidature ou son offre rejetée de la présente consultation.

Par ailleurs, il est requis qu'un même architecte ne puisse candidater dans plusieurs équipes sur un même site.

3. Accès à l'information

A. Inscriptions à la plateforme et visite de site

L'ensemble de la documentation nécessaire au déroulement de la consultation sera accessible via la plateforme de gestion des marchés du GIP, à l'adresse suivante : <https://mp.tco.re>, puis sous l'une des 7 procédures (une par site) : APUI KREOLAB – « Libellé du site ».

Les mandataires des équipes souhaitant s'inscrire à la première phase de l'appel à projets devront s'enregistrer pour pouvoir être notifiés en cas de modification de la consultation, de complément d'informations ou bien pour déposer leurs dossiers de candidature puis d'offre.

Des visites collectives seront organisées par site pour les équipes candidates. Les informations seront relayées sur la plateforme de gestion des marchés.

Pendant la phase de candidature, et au plus tard 8 jours avant la date de remise des dossiers de candidature, les équipes pourront poser leurs questions depuis la plateforme de gestion des marchés du GIP.

B. Documents de la consultation

Le dossier de consultation est composé des documents suivants :

- Le présent règlement de consultation et ses additifs ultérieurs,
- Les fiches présentant les conditions particulières de site
- La base documentaire relative à chaque site (dossier d'information)
- Le clausier (sera transmis aux candidats en phase offre)

Le GIP Ecocité se réserve le droit de modifier, compléter ou mettre à jour le présent règlement général de consultation, en les portant à la connaissance des candidats au plus tard 15 jours avant la date limite fixée pour la réception des candidatures ou des offres. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié, sans pouvoir porter de réclamation à ce sujet.

III. Modalités de sélection des projets

1. Phase de candidature

La phase dite de candidature sera consacrée à la sélection des équipes candidates souhaitant porter une offre sur un des sites proposés, sur la base des éléments ci-après énoncés.

A. Contenu des dossiers à remettre pour la sélection

Les équipes remettront un dossier **dématérialisé** uniquement, au format PDF et intégralement rédigé en français.

Le dossier devra comprendre les pièces suivantes :

TITRE A _ Présentation détaillée de l'équipe

- Une note de motivation de l'équipe, précisant son organisation, la répartition des compétences et détaillant les expertises mobilisées selon le modèle fourni
- Une présentation de chacun des membres du groupement
- Déclaration sur l'honneur du candidat et de chacun des membres du groupement, attestant qu'aucun d'entre eux ne fait l'objet de procédures de redressement ou de liquidation judiciaire, ni de faillite personnelle, qu'ils sont à jour de leurs obligations fiscales et sociales, et qu'aucun n'a fait l'objet de condamnation judiciaire

TITRE B _ Présentation du projet

La note de présentation de projet ne devra pas dépasser 20 pages maximum au total, de format A4, intégrant :

- La compréhension des enjeux,
- Les intentions urbaines, architecturales, paysagères, programmatiques et environnementales (notamment au regard du bioclimatisme) en réponse aux conditions particulières de site,
- Les pistes d'innovation envisagées pour répondre aux attentes de KREOLAB,
- Une planche A3 illustrant le projet (ambiance, croquis ...) et son insertion urbaine.

TITRE C _ Capacités économiques, financières et ou techniques

- Références des membres du groupement : sélection de 5 références pour chaque membre du groupement
- Eléments financiers du mandataire incluant :
 - Chiffre d'affaires HT du mandataire uniquement
 - Etat financier des trois derniers exercices du mandataire
 - Une estimation du niveau des engagements des investisseurs et financeurs pressentis
 - Formulaire K Bis du mandataire
 - Lettre d'engagement du mandataire à rémunérer l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Aucune offre de prix ne devra être communiquée lors de la phase de sélection des candidats.

TITRE D _ Attestation de visite

Chaque candidat à l'appel à projets est tenu de réaliser une visite du site pour lequel il souhaite candidater. L'offre d'un candidat qui n'a pas effectué cette visite sera déclarée irrégulière. Les conditions de visites seront précisées sur la plateforme de gestion des marchés du GIP.

B. Modalités de remise des candidatures

Les candidats pourront déposer leurs dossiers en format dématérialisé, entre le 8 juillet 2022 et le 30 octobre 2022 12h heure de La Réunion, sur la plateforme de gestion des marchés du GIP.

C. Modalités de sélection des candidats

La **complétude** des dossiers constitue un critère de recevabilité des manifestations d'intérêts et des offres finales. Néanmoins la collectivité se réserve le droit de questionner les porteurs d'offres sur les documents manquants à fournir.

Les dossiers reçus seront analysés sur la base des critères suivants, hiérarchisés et pondérés :

- La **solidité juridique et financière du Mandataire** au regard du projet présenté et des enjeux du site concerné (30%)
- La **qualité et la robustesse de l'équipe** ainsi que l'adéquation des références de l'équipe à la problématique du site et au projet proposé par le candidat (25%).
- Les **ambitions urbaines et programmatiques** du projet, eu égard aux enjeux du site (15%)
- **L'ambition environnementale** du projet (15%)
- **L'ambition du projet en matière d'innovations** (15%).

Les analyses des dossiers seront transmises à un jury qui procédera à la sélection des candidats selon les critères ci-dessus.

Seuls les candidats sélectionnés seront invités à participer à la phase 2 et à remettre une offre. Tous les candidats seront informés de leur sélection ou du rejet de leur candidature par un courrier officiel émis par le GIP Ecocité.

2. Phase des offres

A. Remise d'une offre initiale

Après la phase de candidature, les candidats admis à participer en phase 2 seront invités à remettre une offre initiale engageante, sur la base du cadre de réponse fourni, qui devra comprendre les documents suivants :

TITRE A _ Présentation détaillée de l'équipe candidate

- Détail de la composition de l'équipe

TITRE B _ Présentation du projet (maximum de 15 pages au format A4)

- Présentation générale du projet
- Programmation envisagée
- Calendrier prévisionnel de réalisation
- Approche urbaine et architecturale
- Innovations proposées

TITRE C _ Engagement juridique du candidat

- Principes du montage juridique envisagé
- Cahier des engagements suivant cadre transmis
- Eventuelles réserves ou conditions émises par le candidat au regard des conditions particulières de site

TITRE D _ Offre financière

- Selon le montage immobilier envisagé, une estimation du prix d'acquisition ou du montant de loyers ou de redevance ;
- Les niveaux d'engagements des investisseurs et financeurs pressentis dans le montage envisagé par le candidat ;
- Une première version du bilan d'opération complétée selon le tableur Excel fourni

B. Auditions

Les échanges se dérouleront selon un calendrier et des ordres du jour qui seront communiqués aux candidats concernés. La participation d'au moins un représentant du mandataire de l'équipe sera exigée.

C. Remise des offres finales

Après la phase des auditions, les candidats admis à participer en phase 2 seront invités à remettre une offre engageante qui devra comprendre les documents suivants :

TITRE A _ Présentation détaillée de l'équipe

- Une présentation de chacun des membres du groupement précisant rôle, compétences et forme d'engagement de chaque membre, assortie d'une lettre d'habilitation du mandataire à engager l'équipe **(dont le modèle sera fourni en phase offre)**

Le mandataire désigné dans l'offre signera les actes et engagera juridiquement et financièrement l'équipe, quel que soit sa forme juridique.

TITRE B _ Présentation détaillée du projet (maximum de 40 pages au format A4)

L'équipe devra présenter :

- Une **présentation générale** succincte présentant les orientations générales, le parti pris architectural et urbain, les principales caractéristiques du projet, son ambition. Cette présentation démontrera en quoi le projet répond adéquatement aux enjeux particuliers du site tels que définis dans les fiches de conditions particulières ;
- Le **détail de la programmation du site**, incluant un tableau de synthèse des surfaces ; il s'agira également pour le candidat de préciser clairement les usages attendus, le public visé et les modalités d'animation du site
- Le **calendrier de réalisation du projet** et organisation du chantier, intégrant l'ensemble des procédures et autorisations administratives, les risques de délai ou de retard permettant ainsi d'offrir un maximum de visibilité aux porteurs de site concernés. Le calendrier fera apparaître la durée prévue pour les études pré opérationnelles, la signature du compromis et de l'acte authentique, le dépôt du PC, la durée des phase travaux, la durée estimative de la commercialisation.
- Un **cahier architectural et urbain** avec des textes et des schémas pour justifier les partis pris énoncés le concept architectural, le traitement des usages, les mesures prises pour répondre aux enjeux de la transition écologique notamment en termes de conception, de modes et procédés constructifs (matériaux, durabilité, économie circulaire, bioclimatisme...).

Sont attendues à ce titre comme pièces graphiques :

- Approche générale - plan et vue générale
 - o Une vue aérienne d'ensemble
 - o Un plan masse de l'ensemble du site
- Organisation générale des grandes fonctions
 - o Plans et vues par activités du site
- Détail de fonctionnement des activités principales du site
 - o Zoom sur le cœur du site : perspective spécifique
 - o Elévations et coupes transversales
 - o Plans des différents niveaux
 - o Axonométrie

Précisions concernant le rendu :

- Plans masses au 1/2000°, 1/1000° ou 1/500 : indiquent notamment l'emprise des bâtiments, les voies de desserte, les stationnements, cheminements, aménagements extérieurs, plantations, ...
- Plan de bâtiments / groupes de bâtiments, de niveaux au 1/500° et 1/200° : font apparaître les principes de structure / trames, les circulations verticales et horizontales, les espaces affectés à chaque entité fonctionnelle, la dénomination des principaux locaux.
- Vues / Perspectives : figure la volumétrie générale du projet et montre l'insertion de celui-ci dans le site : le point de vue doit être situé à 1,70m de hauteur dans la position et la direction précisée sur le plan joint dans les pièces annexes. Il permet une appréciation depuis un point de vue utilisateur.

TITRE C _ Note de description et protocole de mise en œuvre des innovations proposées

- Une note de 10 pages maximum présentant de manière argumentée les innovations proposées. Cette note doit également permettre de démontrer le caractère innovant des solutions mises en avant (état de l'art, benchmark...)
- Protocole d'engagement permettant aux équipes de préciser les conditions de mise en œuvre et d'évaluation de mise en œuvre.

17

TITRE D _ Engagement juridique du candidat

- Projet de promesse de vente ou projet de bail emphytéotique comportant les clauses types communiquées par le GIP et jointes au dossier de consultation

TITRE E _ Offre financière

L'offre de prix de l'offre finale sera ferme et définitive. L'équipe est invitée à soumettre les documents suivants :

- Bilan de l'opération sur la base du modèle fourni permettant de retracer l'ensemble des hypothèses de calcul des dépenses, du prix d'acquisition, de loyer ou de redevance et les modalités de financement, faisant apparaître très clairement et de manière justifiée le coût et la charge d'équipements publics à réaliser ou reprendre, rendus nécessaires par l'opération pour la collectivité.
- Note précisant la stratégie de commercialisation
- Lettre de présentation de l'offre financière remise
- Engagement sur le montant de la charge foncière ou du loyer proposé

Il est à noter que le transfert de droit se fera par signature d'un acte authentique devant notaire. Tous les frais liés à la rédaction, la publication et la conservation de l'acte seront à la charge exclusive du candidat.

Après la remise des offres par les équipes, le GIP écocité et les porteurs de site pourront demander des précisions ou des clarifications sur des aspects techniques, juridiques ou financiers relatifs aux offres déposées. Les réponses écrites apportées par les équipes seront réputées faire partie intégrante des offres.

Le jury pourra émettre des réserves sur les offres classées. Celles-ci ne sauraient cependant avoir pour effet d'entraîner une modification substantielle des offres classées.

Les porteurs de site se réservent la faculté de ne pas donner suite à la présente consultation, pour tout motif justifiant valablement une telle décision et ce, à tout moment de la procédure jusqu'à la signature du transfert de droit. Cette décision ne donne lieu à aucune indemnisation.

D. Modalités de sélection des offres

Les offres seront examinées puis sélectionnées sur le fondement des critères hiérarchisés et pondérés ci-dessous :

- Le **caractère innovant du projet** : les innovations visées par le projet seront analysées au regard de la pertinence des choix d'innovation faits en fonction du contexte urbain dans lequel s'insère le projet, de la nature et des caractéristiques du site, de l'état de l'art et des pratiques développées en la matière, et de l'apport de l'innovation pour satisfaire aux objectifs exposés dans la première partie.
- La **qualité urbaine et architecturale du projet**.
- La **qualité du programme**.
- La **performance environnementale et la réponse à la transition écologique** (notamment sur les questions de bioclimatisme).
- Le **montage juridique et financier** : le jury appréciera la sécurité juridique du montage juridique et la cohérence et viabilité du montage financier.

- Selon les cas, le **prix de cession** ou les **loyers proposés** : le jury appréciera la validité du prix proposé au regard des prix du marché, des prestations et garanties offertes et, bien entendu, de la nature et du contenu innovant du projet.

Chaque site ayant des spécificités propres, la pondération des critères d'analyse est mentionnée dans chacune des fiches de site.

La sélection des offres sera effectuée par un jury. Un jury représenté de membres du GIP ECOCITE, de la commune concernée par l'appel à projets et de représentants de la profession sélectionnera les lauréats de l'appel à projets. Le jury procédera au classement des offres selon les critères précédemment cités.

IV. Conditions de l'appel à projets

1. Confidentialité

Les candidats s'engagent à ne communiquer aucune information de toute nature qu'ils auraient reçue du GIP Ecocité ou de ses 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 innovants 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 dispositions ci-dessus, les candidats pourront communiquer toute information confidentielle :

- A ceux de leurs administrateurs, mandataires sociaux ou autres et leurs employés, ainsi qu'aux représentants de leur conseils, dans la mesure où il est nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour la préparation des montages fonciers et / ou immobiliers (étant convenu que les dits administrateurs, mandataires sociaux ou autres, employés et représentants ou conseils devront être informés par le candidat de la nature confidentielle des informations et que le candidat devra 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 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.

2. Droits d'auteur

Le lauréat de l'appel à projet cède au GIP Ecocité, aux porteurs de site et aux partenaires ayant contribué à la mise en œuvre de cet appel à projet, notamment l'Etat, à titre exclusif, pour toute la durée légale des droits d'auteur, les droits de propriété intellectuelle qu'il détient ou qu'il a obtenus de l'auteur sur les prestations accomplies en exécution du marché. Ces droits comprennent, notamment :

- Pour le droit de reproduction : le droit de reproduire, de faire reproduire ou d'autoriser un tiers à reproduire, sans limitation de nombre, tout ou partie des résultats, sur tout support et/ou moyen notamment support papier, optique, magnétique, numérique, informatique ou électronique ; reproduction au sein d'une base de données ou photothèque analogique ou numérique ;

- Pour le droit de représentation : le droit de représenter, de faire représenter ou d'autoriser un tiers à représenter les résultats par tout moyen de diffusion, notamment par voie d'exposition, et/ou support électronique, numérique, informatique, télématique, de télécommunications et de communication électronique, par les réseaux notamment internet et/ou intranet et ce, auprès du public en général ou de catégories de public en particulier.