



Reinventing
Cities

Reinventing Cities

Un appel à projets international pour des projets urbains zéro carbone et résilients

**Règlement de la phase d'expression
d'intérêt**

Table des matières

INTRODUCTION	4
Avant-propos des Maires	4
À propos du C40	5
APERÇU DE L'APPEL À PROJETS	6
Objectifs	6
Cadre de l'appel à projets	6
Résultats	7
Calendrier général	8
Qualifications des équipes candidates	8
Les 10 défis climatiques	9
DIRECTIVES RELATIVES À L'EXPRESSION D'INTÉRÊT	11
Contenu de la soumission	11
Processus de soumission	13
Évaluation des soumissions	13
L'ACCÈS AUX INFORMATIONS ET SOUTIEN	15
Site Internet dédié	15
Dataroom et des dossiers d'information partagés	15
Visites de site	15
CONDITIONS ET ENGAGEMENTS DES ÉQUIPES CANDIDATES, DES VILLES ET DU C40	16
Conditions de l'appel à projets	16
Réunions publiques	16
Confidentialité	17
ANNEXE A – DIRECTIVES PROVISOIRES POUR LA DEUXIÈME PHASE	18
Contenu provisoire des propositions finales	18
Processus de soumission	21
Critères de sélection	22
Nomination des lauréats	23
Accès aux informations	23
ANNEXE B – INDICATIONS POUR LA CONCEPTION D'UN PROJET ZÉRO CARBONE, DURABLE ET RÉSILIENT	24

REMARQUE IMPORTANTE : Ce document a été traduit de l'anglais, en cas de doute ou de contradiction, le document de référence est la version anglaise du règlement de consultation. La version anglaise du règlement de consultation de l'appel à projets Reinventing Cities est téléchargeable à partir du site internet [ici](#).

INTRODUCTION

Avant-propos des Maires

Le changement climatique représente une menace pour l'existence même de l'humanité, et appelle une réponse mondiale unie à tous les niveaux de la société. Selon les scientifiques, nous nous dirigeons actuellement vers une augmentation moyenne des températures mondiales, qui devraient d'ici 2100 dépasser de 2 °C les niveaux préindustriels. Si les émissions ne sont pas urgemment traitées, les villes deviendront de plus en plus vulnérables aux effets du changement climatique.

Au cœur des villes se trouvent des réponses, car la densité urbaine offre un mode de vie plus écologique. Avec un meilleur aménagement urbain et de meilleures infrastructures, la vie citadine permet ainsi d'allier qualité de vie et empreinte carbone réduite.

Les villes et les acteurs privés doivent travailler de concert pour faire émerger de nouveaux modèles de bâtiments et services urbain zéro-carbone dans l'espoir qu'ils soient par la suite largement adoptés.

En tant que maires, nous nous engageons avec le C40 à franchir une étape supplémentaire en matière de lutte contre le changement climatique et à organiser Reinventing Cities, un appel à projets international sans précédent pour encourager le développement durable et saluer les solutions innovantes pour mieux répondre aux enjeux environnementaux et urbains.

Reinventing Cities vise à établir de nouvelles normes pour un développement résilient et zéro carbone, et permettre la mise en œuvre de projets avec une grande variété de d'architectures, de typologies et d'usages. Avec cet appel à projets, nous invitons les acteurs privés à collaborer avec nous pour identifier de nouvelles solutions, et pour construire la ville de demain, aujourd'hui.

Maires des villes participantes

À propos du C40

Le C40 est un réseau de maires de près d'une centaine des plus grandes villes du monde qui collaborent pour mener à bien l'action urgente, nécessaire dès maintenant, pour faire face à la crise climatique. Le C40 représente plus de 700 millions de personnes et un quart de l'économie mondiale. Pour en savoir plus, veuillez consulter le site internet www.c40.org.

APERÇU DE L'APPEL À PROJETS

Objectifs

Reinventing Cities est un appel à projets lancé par le C40 visant à encourager la régénération urbaine neutre en carbone et à transformer des sites sous-utilisés identifiés par les villes en hauts lieux du développement durable et de la résilience.

L'appel à projets Reinventing Cities vise à :

- favoriser la collaboration entre les secteurs privé et public afin de mettre en place une régénération urbaine sans carbone ;
- soutenir la mise en œuvre de nouvelles idées qui pourront être déployées à l'échelle mondiale ;
- contribuer à l'élaboration de politiques publiques visant à soutenir le développement des villes à faible émission de carbone, durables et résilientes ;
- accélérer le changement et l'innovation dans le secteur mondial du bâtiment, responsable de 40 % des émissions.

Par conséquent, chaque projet de Reinventing Cities doit servir de modèle de développement neutre en carbone, en démontrant des solutions climatiques innovantes et reproductibles et en fournissant des avantages aux communautés locales.

Cadre de l'appel à projets

L'appel à projets se déroule en deux phases : une expression d'intérêt (phase 1) ouverte à tous et une proposition finale (phase 2) réservée aux équipes finalistes.

Afin de tenir compte des spécificités de chaque ville et de chaque site, l'appel à projets est régi par deux documents principaux :

- Le document de **Règlement** (le présent document) s'applique à tous les sites, sauf indication contraire. Ce document fait référence à la phase 1. En outre, les équipes candidates trouveront à l'Annexe A des informations sur la phase 2, qui sont fournies à titre de référence uniquement et sont susceptibles d'être ajustées par chaque ville à l'issue de la phase 1. À l'Annexe B, elles trouveront également le document *Indications pour la conception d'un projet zéro carbone, durable et résilient* qui vise à soutenir les équipes candidates dans la préparation de leur projet.
- Pour chaque site, sur la page internet dédiée, les équipes candidates trouveront un document sur les **Exigences du site** ou « Site

Requirements » (SR), qui décrit les spécifications du site, notamment les règles locales (exigences en matière de planification, procédures d'appels d'offres, etc.), les attentes de la ville en matière de réaménagement, les conditions du transfert de propriété et le calendrier spécifique. Veuillez noter qu'outre les SR, la ville fournira des documents spécifiques à l'appel à projets et des informations concernant le site (cartes, plans, règles d'urbanisme, etc.) par le biais d'une *dataroom* dédiée.

Les équipes candidates doivent soumettre des propositions conformes aux objectifs et aux exigences d'ordre général détaillés dans ce document de Règlement et à ceux fournis dans chaque SR. A noter, que la législation et les réglementations locales prévalent sur les exigences communes définies dans le présent Règlement.

Résultats

Dans le cadre de cet appel à projets, les villes ou les villes partenaires proposent des sites sous-utilisés prêts à être libérés et transformés. Reinventing Cities est un appel à projets international qui permettra aux villes d'identifier et de sélectionner les meilleurs projets de réaménagement de leurs sites.

Par souci de simplicité, tout au long du présent document, le terme « ville » fera référence au propriétaire du site, qu'il s'agisse de la ville elle-même ou d'une autre entité qui possède le site.

Les sites proposés aux fins de l'appel à projets comprennent une offre diversifiée de terrains de tailles et de typologies très variées ; il peut s'agir de bâtiments existants ou parcelles vides, d'une petite parcelle en centre-ville ou d'un grand site dans une nouvelle zone d'aménagement. Les sites proposés pour l'appel à projets peuvent être consultés sur le [site internet](#) public.

Pour chaque site, les équipes candidates seront en concurrence pour l'acquisition du site et pour la mise en œuvre de leur projet. Les projets soumis seront exhaustifs, de la conception à la mise en œuvre et à l'exploitation, et démontreront comment il est possible d'obtenir des performances environnementales et des avantages pour la communauté. Les projets doivent également inclure un plan financier pour permettre de concrétiser la proposition.

À la fin de l'appel à projets, chaque ville prendra les dispositions légales pour finaliser le transfert du site à l'équipe lauréate, conformément aux lois et réglementations locales. Pour chaque site, ces dispositions légales peuvent revêtir différentes formes juridiques : vente, location, bail, contrat d'occupation, *joint venture* etc. Dans la suite de ce document, l'expression « transfert de site » recouvrera l'ensemble de ces possibles formes. Les équipes candidates trouveront

dans le document SR des informations concernant le transfert du site envisagé par chaque ville pour son site.

Calendrier général

Le calendrier général de l'appel à projets est indiqué ci-dessous. Le calendrier et les dates limites spécifiques à chaque site sont précisés sur la page dédiée au site sur le site internet, et dans les SR.

- **Lancement de l'appel à projets** : les informations relatives aux sites sont publiées et disponibles à l'adresse suivante : www.c40reinventingcities.org
- **Phase 1 'Expression d'intérêt'** (3 à 5 mois)
- **Analyse des expressions d'intérêt et sélection des équipes finalistes** (2 à 3 mois)
- **Phase 2 'Proposition finale'** (4 à 6 mois)
- **Analyse des propositions finales et sélection du projet lauréat** (2 à 3 mois)

Veuillez-vous reporter à l'annexe A pour obtenir des informations sur le contenu et les exigences relatives aux soumissions pour la phase 2.

Qualifications des équipes candidates

L'objet de « Reinventing Cities » est d'encourager de nouveaux types de collaboration pouvant générer de nouvelles approches et projets innovants.

Les équipes candidates doivent être pluridisciplinaires, élaborer le projet de sa genèse à sa mise en œuvre et à la phase opérationnelle, et concrétisera la proposition. Par conséquent, les équipes candidates sont encouragées à former un consortium dès que possible afin que les exploitants du site et les futurs utilisateurs donnent corps au projet et l'adaptent à leurs besoins spécifiques.

Les équipes candidates doivent au minimum comprendre :

- Une personne qualifiée en charge de la conception du projet, telle qu'un(e) architecte ou un(e) urbaniste (obligatoire dès la phase d'expression d'intérêt).
- Un(e) expert(e) environnemental(e) (obligatoire dès la phase d'expression d'intérêt).
- Un promoteur, un investisseur ou un bailleur de fonds ayant la capacité financière de mettre en œuvre le projet (recommandé pour la phase d'expression d'intérêt et obligatoire pour la phase de proposition finale).

Par ailleurs, les équipes de candidates sont également invitées à inclure d'autres parties prenantes telles que des porteurs de projets créatifs, des start-ups, des universitaires et des associations communautaires.

En outre, bien que ce ne soit pas obligatoire, elles peuvent faire appel à des compétences internationales et locales. La présence d'un partenaire local dans l'équipe semble particulièrement importante pour la bonne prise en compte des règles locales et pour faciliter la consultation et mobilisation des acteurs locaux.

Enfin, les équipes candidates doivent désigner :

- L'organisation/la société qui représentera l'équipe et portera la responsabilité finale au nom de l'équipe.
- La personne qui sera le principal point de contact pour les échanges avec le C40 et la ville.

Davantage exigences plus détaillées pour les équipes peuvent être incluses dans le SR.

Dans le reste du document, le terme « équipes candidates » désignera tous les membres d'un consortium se portant candidats à l'appel à projets.

Les 10 défis climatiques

Les projets Reinventing Cities doivent s'efforcer d'atteindre la neutralité carbone et de développer des lieux résilients et centrés sur les personnes.

La voie à suivre pour réaliser de tels projets nécessite une combinaison de solutions. Ces solutions doivent être choisies en prenant en considération le site, sa configuration et la façon dont il s'intègre à son environnement. Dans chaque SR, les villes ont indiqué des défis environnementaux et des objectifs spécifiques pour leur site.

L'appel à projets définit 10 défis climatiques que les équipes candidates sont invitées à relever :

1. Bâtiments verts et efficacité énergétique
2. Construction verte et cycle de vie du bâtiment
3. Mobilité bas carbone
4. Résilience climatique et adaptation
5. Mode de vie et emplois verts
6. Gestion durable de l'eau
7. Ressources circulaires et gestion durable des déchets
8. Espaces verts, nature urbaine et biodiversité
9. Inclusion sociale et engagement communautaire
10. Architecture et design urbain de qualité

Les équipes doivent se référer au document *Indications pour la conception d'un projet zéro carbone, durable et résilient* pour obtenir des conseils sur les 10 défis

climatiques et des informations sur les principes majeurs pour réaliser un bilan carbone. Ce document est disponible à l'Annexe B.

Lors de la phase d'expression d'intérêt, les équipes candidates doivent expliquer l'approche générale de leur projet. Par conséquent, les soumissions à l'expression d'intérêt doivent uniquement décrire brièvement les solutions proposées. Lors de la phase 2, les équipes finalistes seront encouragées à inclure dans leur proposition finale une évaluation de l'empreinte carbone de leur projet et à fournir des détails quantitatifs.

DIRECTIVES RELATIVES À L'EXPRESSION D'INTÉRÊT

Contenu de la soumission

La soumission de l'expression d'intérêt doit comprendre les principaux documents suivants :

- **Le formulaire d'équipe**
- **La présentation du projet**
- **Une planche d'illustration**
- **La description du cadre juridique et des dispositions financières (le cas échéant)**

Les documents seront rédigés en anglais et/ou dans la langue locale indiquée dans le SR, et utiliseront la devise locale. Chacun des documents sera daté et signé par l'entité représentante de l'équipe.

1. **Le formulaire d'équipe**

Un formulaire d'équipe est fourni pour chaque site et disponible dans la *dataroom*. Les équipes candidates doivent remplir ce formulaire et l'inclure dans le dossier d'expression d'intérêt qu'ils remettront. Le formulaire comprend trois sections principales :

1. Des informations concernant le représentant de l'équipe candidate ;
2. Des informations à propos de chaque membre de l'équipe, notamment son rôle, la durée et les étapes de sa contribution au projet (conception/mise en œuvre/exploitation), son expérience et ses compétences.
3. Annexes :
 - o références d'expériences passées sur des projets similaires concernant chacun des membres de l'équipe candidate (au maximum cinq références par membre de l'équipe) ;
 - o une lettre d'autorisation pour le représentant, signée par tous les membres de l'équipe, qui identifient ainsi officiellement l'entité représentante de l'équipe et certifient qu'ils acceptent les modalités de leur participation ;
 - o les documents pertinents indiquant la situation juridique et financière de l'entité représentante de l'équipe.

2. La présentation du projet

La description du projet **(10 pages au format A4 maximum)** inclura les éléments suivant :

- une présentation sommaire de l'approche générale du projet et de sa contribution aux objectifs de l'appel à projets ;
- une description des utilisations du terrain proposées pour le site ;
- Une présentation de la stratégie élaborée par l'équipe pour minimiser les émissions de carbone et les solutions proposées pour relever les 10 défis climatiques.
- Une description des initiatives entreprises ou prévues par l'équipe pour consulter et impliquer les parties prenantes locales et les habitants dans le projet.

3. Les Planches d'illustration

Un panneau **format A3 (ou format tabloïd)** présentant des illustrations simples : des croquis, des schémas, des diagrammes de base, des tableaux pour présenter le concept, l'organisation physique et l'intégration du projet dans son environnement urbain et naturel immédiat. Lors de la phase d'expression d'intérêt, les dessins d'architecture tels que les vues en perspective ne sont pas requis et ne seront de fait pas évalués.

4. Le montage juridique et financier (le cas échéant)

Les équipes doivent inclure une note **(une page au format A4 maximum)** présentant le cadre juridico-financier proposé uniquement si :

- le type de transfert de propriété n'est pas défini par la ville ou par les réglementations locales ;
- la durée de transfert (en cas de concession, bail ou occupation) n'est pas fixée par la ville.

Si les informations ci-dessus ont déjà été spécifiées par la ville dans les SR, les équipes candidates ne sont pas tenues d'inclure la note du montage juridique et financier dans leur soumission de l'expression d'intérêt.

Il convient de noter que durant cette étape, l'aspect juridique et financier constitue uniquement une déclaration d'intention de l'équipe soumissionnaire. Les engagements définitifs de l'équipe apparaîtront dans la proposition finale. Enfin, il est à noter que certaines villes ont défini un prix minimal pour le transfert de site, dans ce cas, cela est clairement indiqué dans le document SR du site.

Processus de soumission

L'expression d'intérêt doit être soumise par voie électronique à l'aide de l'onglet «Submit a project» (Soumettre un projet) disposé à cet effet dans la page du site internet dédiée au site.

La date limite pour envoyer les fichiers dans la base de données est indiquée dans chaque SR. Les envois tardifs ou dans d'autres formats ne seront pas acceptés.

Veillez télécharger tous les documents dans un seul et même fichier (p. ex. un fichier zip compressé) qui ne doit pas dépasser 1,5 Go.

Évaluation des soumissions

Pour chaque site, l'expression d'intérêt sera jugée et sélectionnée selon les critères suivants:

- 1. La pertinence du projet au regard des spécificités du site.** Le jury évaluera la compréhension qu'à l'équipe des défis propres au site et adéquation de leur proposition au regard des objectifs spécifiques de la ville et règles locales, tels qu'énoncés dans le SR. Il évaluera spécifiquement la pertinence et la qualité du programme/ des usages, y compris les activités proposées pour le site.
- 2. Stratégie pour minimiser les émissions de carbone et les solutions proposées pour relever les 10 défis climatiques.** Le jury évaluera les objectifs et la stratégie de l'équipe pour minimiser l'empreinte carbone de son projet. Le jury évaluera la qualité des solutions proposées et leur reproductibilité dans la ville et à travers le monde. Les équipes candidates doivent mettre l'accent sur les solutions les plus pertinentes pour le site, à savoir celles qui aident la ville et les communautés locales à catalyser le changement vers un avenir urbain à faible émission de carbone, durable et résilient.
- 3. La qualité et la pertinence de l'équipe.** Le jury évaluera la cohérence entre la composition et les compétences de l'équipe et la nature du projet proposé. Le jury évaluera aussi le niveau d'expérience et la capacité financière de l'équipe pour mener à bien la réalisation de leur projet.

Ces critères ne seront pas pondérés, sauf si cela est spécifié dans les SR. En outre, des critères d'évaluation et des exigences en matière de conformité supplémentaires peuvent être définis dans les SR pour chaque site et doivent être lus conjointement à ce document de règlement.

Les informations sur les règles d'urbanisme et d'appels d'offres locales et/ou nationales sont fournis dans le document SR et via la *dataroom*. Il est important de noter que les informations peuvent ne pas être exhaustives, et il incombe aux

équipes candidates de se renseigner sur les règles qui s'appliquent au développement du site. Si un projet proposé ne respecte pas les règles d'appels d'offres locales ou nationales, la candidature pourra être déclarée inadmissible.

Suite à la soumission de l'expression d'intérêt, la ville entreprendra ensuite, avec l'appui du C40, une analyse technique de l'expression d'intérêt en fonction des critères d'évaluation définis ci-dessus (et le cas échéant, dans le document SR du site).

La ville pourra demander aux équipes candidates de fournir des renseignements supplémentaires ou d'apporter des précisions nécessaires pour comprendre et évaluer l'expression d'intérêt. Les réponses doivent être fournies dans la forme demandée et dans le respect des délais.

Pour chaque site, la ville, avec le support du C40, mettra en place un comité de sélection qui fera des recommandations à la ville pour la sélection des équipes finalistes. La règle générale est de trois équipes finalistes par site. Pour certains sites, la ville peut décider de sélectionner davantage d'équipes finalistes, avec un maximum de cinq équipes finalistes.

Les équipes candidates sélectionnées seront invitées à participer à la phase finale de l'appel à projets et à soumettre une proposition. Elles seront informées directement par la ville et le C40 par e-mail suivi d'une lettre officielle. Une fois le processus de sélection terminé, la ville pourra, dans le cadre des règles locales, organiser des entretiens avec les équipes présélectionnées dans des formats qui seront précisés par la suite. Les équipes candidates sélectionnées seront également informées des remarques faites par le comité de sélection, des points forts et des faiblesses du projet, des aspects à améliorer, et la ville pourraient également leur proposer d'échanger sur le montage juridique et financier de leur projet.

L'ACCÈS AUX INFORMATIONS ET SOUTIEN

Site Internet dédié

www.c40reinventingcities.org est le site Internet dédié à l'appel à projets Reinventing Cities. Il est ouvert et accessible à tous. Les équipes candidates peuvent consulter les règlements de l'appel à projets et la présentation des sites, notamment une page dédiée à chaque site. Plus d'informations sur la procédure de la compétition peuvent être publiées à tout moment sur le site web.

Dataroom et des dossiers d'information partagés

Au cours de la phase d'expression d'intérêt, les équipes candidates auront accès à une base de données partagée (*dataroom*), accessible depuis la page internet de chaque site. Pour accéder à la *dataroom*, les équipes candidates doivent remplir un formulaire en utilisant une adresse électronique valide.

La *dataroom* hébergera un dossier par site qui contiendra des informations et des documents concernant le site réunis par ville pour les besoins de l'appel à projets. Ces dossiers d'information seront régulièrement mis à jour par le C40 et la ville jusqu'à deux semaines calendaires (soit 14 jours consécutifs) avant la date limite de soumission de l'expression d'intérêt.

Chaque dossier comprendra des informations sur le site, telles que des photos, des cartes, les superficies du terrain ou du bâtiment, des informations réglementaires, des documents d'urbanisme, les conditions de soumission standard locales, les exigences en matière de soumission/conformité, des plans de prévention des risques et des inondations. Ces informations permettront aux équipes candidates d'évaluer les éléments techniques, environnementaux, administratifs et financiers associés à chaque site.

Jusqu'à trois (3) semaines (soit 21 jours consécutifs) avant la date limite de remise des expressions d'intérêt, des questions relatives au site ou à l'appel à projets peuvent être posées via le formulaire de question situé dans la page dédiée à chaque site sur le site internet. La ville et au C40 analyseront les questions et y répondront.

Visites de site

Pour les sites non accessibles et les sites déjà bâtis, les villes pourront organiser des visites de site. L'inscription pour ces visites se feront sur le site Internet de l'appel à projets.

CONDITIONS ET ENGAGEMENTS DES ÉQUIPES CANDIDATES, DES VILLES ET DU C40

Conditions de l'appel à projets

La ville et le C40 se réservent le droit de modifier les dossiers, au plus tard deux semaines calendaires (soit 14 jours consécutifs) avant la date de dépôt de candidatures. Les équipes candidates doivent par conséquent répondre en respectant la dernière version des dossiers.

La ville et le C40 ont préparé ces dossiers de bonne foi. Ils contiennent les documents pertinents en leur possession. Ils ne peuvent être tenus responsables pour quelque motif que ce soit, en particulier eu égard à l'information et au contenu des dossiers et à sa nature incomplète ou inexacte.

La Ville et le C40 se réservent le droit d'interrompre cette procédure à tout moment, sur un ou plusieurs sites, et/ou de ne pas donner suite aux propositions reçues sur un ou plusieurs sites. Les équipes candidates ne pourront pas demander d'indemnisation en retour.

D'une manière générale, il convient de noter qu'aucune indemnisation ne sera versée aux équipes candidates pour leur participation à l'appel à projets Reinventing Cities. La transaction concernant le transfert de propriété du site aura lieu après l'appel à projets suivant la décision de l'organe décisionnelle de chaque ville. Elle sera organisée par chaque ville conformément aux lois et règles locales.

Réunions publiques

La ville et le C40 se réservent le droit d'organiser des réunions publiques pendant la phase d'expression d'intérêt. Ces réunions publiques auront les objectifs suivants :

- fournir des informations sur les objectifs, la procédure et le calendrier de l'appel à projets ;
- recueillir les contributions et les idées du public sur les objectifs du projet.

Il convient de noter que les équipes candidates ne présenteront pas leur projet au cours de ces réunions.

Si cela semble pertinent, les procès-verbaux de ces réunions seront publiés dans la *dataroom*.

En outre, un espace sera ouvert sur le site Internet de l'appel à projets, sous l'onglet « Meet-up », permettant aux usagers d'apporter leur contribution en faisant part de leur opinion et de leurs propositions.

Confidentialité

Tout au long du processus d'appel d'offres, le C40, les villes et les équipes candidates s'engagent à ne pas divulguer les informations non publiques afin de garantir la stricte confidentialité :

- des propositions soumises par les équipes candidates, en faisant particulièrement attention aux droits de propriété intellectuelle liés au contenu des propositions ;
- des informations concernant les sites que les équipes candidates peuvent avoir reçues des propriétaires des sites ou du C40, ou obtenues de quelque manière que ce soit, hormis les informations publiques publiées sur le site Internet.

Nonobstant les dispositions susmentionnées, les équipes candidates pourront transmettre des informations confidentielles :

- à leurs administrateurs, leurs représentants sociaux ou autres représentants, et leurs employés, ainsi qu'aux représentants de leur conseil d'administration, pour autant que ces personnes doivent en avoir connaissance pour la préparation des dispositions concernant les terrains et/ou les bâtiments (étant entendu que lesdits personnes doivent être informés de la nature confidentielle des informations et les équipes candidates doivent veiller au respect de leur confidentialité) ;
- à toute banque, institution financière ou d'investissement grâce à laquelle ladite partie a financé sa participation à l'opération prévue, ainsi qu'aux représentants des conseils d'administration pour la préparation et la signature des arrangements financiers ;
- si la divulgation des informations est exigée par la loi ou par un règlement.

ANNEXE A – DIRECTIVES PROVISOIRES POUR LA DEUXIÈME PHASE

(Dans le cas d'une sélection pour soumettre la proposition finale)

Au début de la phase 2, les équipes finalistes recevront un document de règlement supplémentaire préparé par la ville avec le soutien du C40. Ce document leur fournira toutes les informations nécessaires concernant l'organisation de la phase 2, les conditions et exigences de soumission des propositions finales et les conditions de sélection. Les équipes candidates trouveront dans la présente Annexe les grandes lignes concernant la deuxième phase de l'appel à projets. **Ces informations n'ont qu'un caractère provisoire à ce stade et ne sont fournies qu'à titre indicatif.**

Contenu provisoire des propositions finales

La soumission finale sera considérée comme un engagement du représentant de l'équipe finaliste en ce qui concerne tous les aspects, notamment les aspects financiers, les méthodes de mise en œuvre et ceux relatifs au projet d'utilisation du terrain proposé. La proposition finale sera considérée comme étant un engagement pour une durée de dix-huit mois à compter de la date limite de soumission.

La proposition mettra en avant les engagements pris par le représentant de l'équipe et les membres de l'équipe candidate. La proposition finale sera rédigée dans la langue indiquée par chaque ville et devra être composée de cinq documents différents :

- **Le formulaire d'équipe**
- **La présentation du projet**
- **Le Protocole de Suivi des Performances Environnementales**
- **La description du cadre juridique et des dispositions financières**
- **Les planches d'illustration**

Ci-dessous, davantage de détails concernant ces cinq éléments.

1. Le Formulaire d'équipe

Les équipes finalistes devront remplir un nouveau Formulaire d'Equipe qui sera fourni en début de seconde phase. Ce formulaire remplace celui soumis lors de la

phase d'expression d'intérêt et signalera tout changement dans la composition et l'organisation de l'équipe.

2. La Présentation du Projet

La proposition finale comprendra un document dédié à la description du projet contenant au **maximum 50 pages au format A3 (ou format tabloïd)**, et composé de texte, schémas et dessins dans un format au choix du candidat. Tous les détails (calculs, justifications, etc.) doivent être exposés dans une annexe dédiée qui ne doit pas dépasser 20 pages au format A3 ou au format tabloïd.

Cette présentation du projet comprendra tout particulièrement :

- **Un bilan carbone détaillé du projet.** L'équipe est tenue d'expliquer sa stratégie visant à minimiser les émissions carbone de son projet et à tendre vers le zéro carbone. Afin de réaliser le bilan carbone de leur projet et de définir leurs objectifs et engagements en matière d'émissions de carbone, les équipes finalistes sont encouragées à suivre les conseils et à fournir les indicateurs clés de performance (KPI) décrits dans le document intitulé *Indications pour la conception d'un projet zéro carbone, durable et résilient* disponible à l'Annexe B. Si une équipe n'est pas en mesure de réaliser un bilan carbone détaillé du projet, une estimation peut être faite, a minima, sur la base de l'emplacement, de la zone de construction et des données existantes en matière de consommation d'énergie.
- **Une présentation des performances environnementales du projet,** incluant la description des solutions proposées et les objectifs et engagements des équipes pour délivrer un projet neutre en carbone, durable et résilient (défis 1 à 8). Les équipes finalistes sont invitées à expliquer la pertinence de leurs solutions pour la ville et le site, ainsi que leur reproductibilité. Elles détailleront également la façon dont l'équipe entend mettre en œuvre ces solutions et les rendre opérationnelles. Les équipes sont encouragées à suivre les conseils et à fournir les KPI décrits dans le document disponible à l'Annexe B.
- **Une évaluation des bénéfices du projet pour les habitants,** et les détails concernant la stratégie de l'équipe pour engager la communauté locale au cours des phases de conception et opérationnelles du projet (défi 9).
- **Une présentation des aspects liés à l'architecture et à l'urbanisme du projet** (défi 10), notamment :
 - les principes d'intégration du projet dans son environnement urbain et/ou naturel ;
 - les choix de conception en termes de méthodes de construction et de matériaux ;

- o l'analyse de l'adéquation du projet avec le plan d'urbanisme local pour vérifier si le projet est soumis ou non à une autorisation ou à des permis spécifiques (ex : permis de construire, permis de démolition, déclarations préalables, rezonage, législations environnementales, règles de sauvegarde du patrimoine, etc.).
- o Schémas et plans permettant une compréhension globale du projet (p. ex. rendus architecturaux, plan du site, plans des étages principaux et articulation avec les espaces extérieurs, les coupes et les élévations).
- **Une présentation détaillée du projet d'utilisation du terrain proposé pour le site**, précisant les surfaces construites et décomposées par sous-secteur ou par bâtiment, ainsi qu'un tableau résumant la répartition des surfaces au sol pour chaque utilisation future.
- **Une présentation détaillée du calendrier et du phasage du projet.**

3. Le Protocole de Suivi des Performances Environnementales (document 3)

Le document consiste en un ensemble de tableaux remplis, rassemblant les informations indiquées ci-dessus. Le protocole ne peut excéder **20 pages (format A4 ou lettre US)** et les annexes sont interdites.

Le *Protocole de Suivi des Performances Environnementales* est un outil de suivi devant être élaboré par chaque équipe finaliste pour suivre la réalisation à long terme des solutions proposées par l'équipe dans le cadre du nouveau développement du site. En abordant de manière exhaustive les engagements de l'équipe en matière de durabilité du projet, le *Protocole de Suivi des Performances Environnementales* est différent mais complémentaire de l'évaluation environnementale que les équipes finalistes doivent soumettre dans le cadre de la présentation de leur projet (document 2).

Le *Protocole de Suivi des Performances Environnementales* est un document important qui servira de référence à l'équipe lauréate et à la ville lors de la finalisation de l'accord de transfert de site au terme de l'appel à projets.

Le champ des engagements doit être défini par chaque équipe finaliste. Il pourra porter sur tout ou partie des solutions proposées dans son projet. Les équipes finalistes ne sont donc pas tenues d'inclure dans leur *Protocole de Suivi des Performances Environnementales* toutes les solutions qu'elles ont proposées dans leur projet. Les équipes finalistes sont en effet encouragées à identifier et à inclure dans leur protocole leurs solutions et engagements les plus importants.

Dans le cadre du protocole, les équipes finalistes doivent :

- préciser leurs objectifs et leurs engagements en ce qui concerne l'empreinte carbone de leur projet ;

- pour chacun des 10 défis climatiques, préciser **les principaux objectifs et engagements mesurables**. Si les objectifs ne peuvent pas être quantifiés, l'équipe en expliquera les raisons et fournira des détails substantiels susceptibles de contribuer au suivi de la solution proposée ;
- détailler le processus de suivi de chaque solution envisagée, y compris la méthodologie et les indicateurs. Les équipes doivent tenir compte de toutes les phases du projet : conception ; mise en œuvre ; et étapes opérationnelles.

4. Le cadre Juridique et les Dispositions Financières

Les équipes finalistes doivent détailler le cadre juridique et les dispositions financières de leur proposition à travers les trois documents suivants qui peuvent être ajustées par chaque ville avant la phase 2 :

- **Le cadre juridique proposé par l'équipe pour le transfert du site.** Cette note devra inclure la nature des droits à transférer (ou à concéder) et le calendrier prévisionnel d'exécution des contrats. Les équipes finalistes décriront également le processus visant à porter leur projet immobilier : prospection, structuration juridique et financière, phase de construction et commercialisation, etc.
- **L'offre de prix et les dispositions financières.** Conformément au cadre juridique proposé, chaque équipe finaliste présentera sa proposition financière. L'offre de prix sera exprimée dans la devise locale et comprendra tous les détails nécessaires (taxes, frais...) afin d'être la plus complète possible et en adéquation avec les pratiques locales.
- **Le modèle économique et le montage financier du projet.** Chaque équipe finaliste justifiera de la faisabilité et de la viabilité financière de leur projet et présentera son business plan. Le business plan (fourni préférentiellement en format Excel) devra inclure les délais et les niveaux de rentabilité prévus, précisant le plan de financement envisagé et accompagné si possible de justificatifs, notamment de lettres d'intérêt ou d'engagement de la part d'investisseurs ou de bailleurs de fond afin d'attester de la solidité financière de la proposition. La ville se réserve le droit de ne pas sélectionner un projet dont la solidité financière n'est pas avérée en raison de l'absence de garanties nécessaires et suffisantes.

5. Les planches d'illustration

Chaque équipe finaliste devra fournir **une à trois planches d'illustration (format A0 (864 x 1118 mm) ou 3:4 (36 x 48 pouces))** afin de présenter son projet. Ces planches pourront inclure schémas, illustrations et texte. Elles pourront être présentées au format portrait ou paysage.

Processus de soumission

Les propositions finales doivent être soumises électroniquement en utilisant l'onglet dédié à cet effet « Submit a project » (Soumettre un projet) sur les pages Web dédiées à chaque site. Veuillez télécharger tous les documents dans un seul et même fichier (p. ex. un fichier zip compressé) qui ne doit pas dépasser 1,5 Go.

Critères de sélection

Les propositions finales seront évaluées et sélectionnées en fonction des critères suivants :

1. La pertinence du projet au regard des spécificités du site

Le jury évaluera la compréhension qu'à l'équipe des défis propres au site et l'adéquation de leur proposition au regard des objectifs spécifiques de la ville, tels qu'énoncés dans le SR. Ils évalueront spécifiquement la pertinence et la qualité du projet d'utilisation du terrain, notamment les activités proposées pour le site.

2. La stratégie visant à réduire au minimum les émissions de carbone et les solutions proposées pour relever les 10 défis climatiques

Le jury évaluera :

- Les objectifs de l'équipe en matière de carbone, la stratégie de réduction des émissions et la qualité de leur bilan carbone.
- La qualité, la pertinence et la reproductibilité des solutions proposées pour réaliser un projet zéro carbone, durable et résilient (défis 1 à 8).
- Les bénéfices du projet pour les habitants et la méthodologie et la stratégie pour l'engagement de la communauté (défi 9).
- La qualité architecturale du projet et son intégration dans son environnement urbain et/ou naturel (défi 10).

3. La solidité du modèle économique et la pertinence des dispositions juridiques et financières

Le jury évaluera :

- La faisabilité financière du développement du projet et sa viabilité économique dans le temps.
- L'adéquation entre le prix proposé pour le transfert de propriété, au regard des prix du marché et des bénéfices potentiels du projet pour la Ville

(développement de nouveaux services, bénéfiques environnementaux, bénéfiques pour la communauté, etc.)

4. La pertinence de l'équipe

Le jury évaluera la cohérence entre les compétences de l'équipe et la nature du projet. La composition de l'équipe et son expérience, et plus particulièrement les ressources de l'entité représentante de l'équipe, devront démontrer de la capacité technique et financière de l'équipe pour mener à bien le projet proposé.

Nomination des lauréats

Après soumission des propositions finales, la Ville procédera à l'analyse et à l'évaluation des propositions avec le soutien du C40.

La Ville pourra demander aux équipes candidates finalistes de fournir des informations supplémentaires ou des clarifications nécessaires à la compréhension et à l'évaluation de leur proposition. Dans des cas exceptionnels, si la ville estime que, sur la base des propositions finales reçues, le jury d'évaluation ne sera pas en mesure de procéder à une sélection finale, la Ville se réserve le droit d'organiser une réunion de négociation avec chacune des équipes sélectionnées, et de leur demander de soumettre une proposition mise à jour avant le jury d'évaluation.

Le jury d'évaluation sera mis en place par la ville avec le soutien de C40.

Les équipes finalistes pourront être invitées à faire une présentation orale de leur projet devant le jury et à répondre à toutes éventuelles questions.

Pour chaque site, le jury d'évaluation soumettra à la ville des recommandations pour la sélection de l'équipe lauréate. Après la décision finale de la ville, le nom de l'équipe lauréate sera communiqué à l'équipe sélectionnée qui sera tenue de maintenir sa proposition jusqu'à la signature des actes de transfert de site, avec un délai maximum de 18 mois après notification de sa sélection finale par jury de sélection.

Si l'équipe candidate sélectionnée ne respecte pas, à un stade ultérieur, ses engagements tels qu'énoncés dans sa proposition, la ville se réserve le droit de se retirer de la procédure de finalisation du transfert du site avec le candidat sélectionné. Dans un tel cas, la ville peut décider de négocier avec les autres équipes ayant soumis une proposition finale, en fonction du classement établi par le jury qui a été validé par l'organe de décision de la ville. Enfin, la ville peut retenir une autre proposition selon les méthodes et procédures spécifiques applicables au sein de la ville.

Accès aux informations

Au cours de la phase 2, chaque *dataroom* sera sécurisée, avec un accès restreint pour les équipes finalistes du site.

Les *Conditions et engagements respectifs des équipes candidates, des villes et du C40* décrits ci-dessus restent applicables.

ANNEXE B – INDICATIONS POUR LA CONCEPTION D’UN PROJET ZÉRO CARBONE, DURABLE ET RÉSILIENT

Le C40 a élaboré un document d’orientation qui vise à soutenir les équipes dans l’élaboration d’un projet zéro carbone, durable et résilient. Ce document fournit des conseils et les exigences sur les 10 défis climatiques, et des informations sur les principes majeurs de la réalisation d’un bilan carbone. Les équipes candidates peuvent trouver ce document [ici](#).