



Métropole
du Grand Paris

INVENTONS
LA METROPOLE
DU GRAND PARIS **3**



Seine-Saint-Denis
habitat



**Est
Ensemble**
Grand Paris

CONVENTION D'ENGAGEMENTS RECIPROQUES

A L'APPEL A PROJETS

« INVENTONS LA METROPOLE DU GRAND PARIS III »

ENTRE LA METROPOLE DU GRAND PARIS,
LA COMMUNE DES LILAS,
L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL EST ENSEMBLE
ET SEINE-SAINT-DENIS HABITAT

Site : Quartier des Sentes

Version du 16/03/2022

Entre :

La **METROPOLE DU GRAND PARIS**, collectivité territoriale, personne morale de droit public dont le siège est à Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 200 054 781.

Représentée par Monsieur Patrick OLLIER, agissant en qualité de Président de la Métropole du Grand Paris, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil Métropolitain en date du 9 juillet 2020, et régulièrement habilité à signer les Présentes

Ci-après désigné « **l'Organisateur** » ou « **Métropole** » ou « **MGP** »
D'une part,

Et

La **COMMUNE DES LILAS**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de Seine-Saint-Denis, dont le siège est situé au 9 rue de Paris aux Lilas (93260) en l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 219 300 456.

Représentée par Monsieur Lionel BENHAROUS, Maire des Lilas, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil municipal en date du 5 juillet 2020,

Ci-après désigné « la **Commune** »

Et

L'Office Public Départemental HLM SEINE-SAINT-DENIS HABITAT, établissement public industriel et commercial, dont le siège est situé au 10 rue Gisèle Halimi à Bobigny (93000), identifié au SIREN sous le numéro 279 300 198.

Représenté par Monsieur Bertrand PRADE, agissant en qualité de Directeur Général de Seine-Saint-Denis Habitat, fonction à laquelle il a été nommé par le Conseil d'Administration en date du 16 décembre 2021.

Ci-après désigné « **Seine-Saint-Denis Habitat** »

D'autre part.

La Commune et Seine-Saint-Denis Habitat étant ci-après désignés « **les Porteurs de site** »

Ensemble désignées, « les Parties »

Et

L'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE, syndicat intercommunal à vocation multiple, dont le siège social est situé au 100 avenue Gaston Roussel à Romainville (93230), identifié au SIREN sous le numéro 200 057 875.

Représenté par Monsieur Patrice BESSAC, agissant en sa qualité de Président de l'EPT Est Ensemble, fonction à laquelle il a été nommé par délibération du Conseil de Territoire le 10 juillet 2020.

Préalablement à la Convention objet des Présentes, et pour sa parfaite compréhension, il est précisé la définition de certains mots et expressions.

1. DEFINITIONS

AMO juridique désigne le groupement constitué de l'Etude Cheuvreux et du Cabinet Ginkgo Avocats chargé auprès de l'Organisateur de l'assistance juridique dans le cadre de la mise en œuvre de l'appel à projets.

AMO technique désigne le groupement constitué de Algoé, Une Fabrique de la Ville, et Tribu Environnement, chargé auprès de l'Organisateur de l'assistance au pilotage et de l'expertise techniques pour toute la durée de la consultation.

Annexes désigne une annexe à la Convention et qui en fait partie intégrante ;

Appel à projets désigne la consultation engagée par l'Organisateur et les porteurs de site, désignée sous le terme « Inventons la Métropole du Grand Paris III » ;

Article désigne un article de la présente Convention ;

Chef de projet désigne la personne qui sera choisie par le Porteur de site pour piloter la consultation à l'échelle du site et assurer l'interface avec l'Organisateur ;

Conditions Particulières de Site désigne le complément du Règlement général de consultation définissant les particularités du site et les attendus spécifiques des Porteurs de site et tous ses additifs.

Convention ou Présentes désigne la présente Convention et ses Annexes ;

Espace notarial désigne la base documentaire mise en ligne par la Chambre des notaires pour chaque site et alimentée par les Porteurs de site (« data room »).

Lauréat Pressenti : désigne l'équipe candidate ayant remis l'offre la mieux classée au vu du procès-verbal du jury en phase 2. Si une (ou plusieurs) réserve(s) est émise sur cette offre, celle-ci ne pourra être acceptée et le Lauréat Pressenti ne pourra être déclaré effectivement Lauréat qu'après la levée de l'ensemble des réserves émises sur son offre finale dans les conditions mentionnées à l'Article 8.3.6. du Règlement Général de la consultation.

Lauréat désigne l'équipe candidate qui, soit après sa désignation comme Lauréat Pressenti par le Jury, a pu lever l'ensemble des réserves émises sur son offre dans les conditions mentionnées à l'Article 8.3.5. du Règlement Général de la consultation, soit qui a été désignée Lauréat sans réserve du Jury.

Organisateur désigne la Métropole du Grand Paris

Parties désigne ensemble l'Organisateur et les Porteurs de site ;

Porteur(s) de site désigne Seine-Saint-Denis Habitat et la commune sur le territoire desquelles le site est implanté et, le cas échéant, les propriétaires de chaque site ayant présenté une candidature commune et ayant été retenus pour participer à l'Appel à projets ;

Règlement général de la consultation désigne le document qui fixe les règles de la consultation.

2. SOMMAIRE

1. DEFINITIONS	3
2. SOMMAIRE	4
3. EXPOSE.....	5
3.1 Présentation de l'appel à projet.....	5
3.2 l'innovation au cœur de l'appel à projets	6
3.3 déroulement de la procédure	7
4. OBJET DE LA CONVENTION	8
5. MODALITES GENERALES D'ORGANISATION DU PARTENARIAT - PILOTAGE	8
5.1 organisation générale de la consultation	8
5.2 organisation à l'échelle des sites	8
5.3 Outils dédiés à l'Appel à projets.....	9
5.3.1 Espace notarial.....	9
5.3.2 Plateforme d'analyse collaborative	9
5.4 Sélection des candidatures et des offres	9
5.4.1 Période d'échanges par un comité technique	9
5.4.2 Jury de site	9
6. ENGAGEMENTS DES PARTIES AU STADE DE LA PROCEDURE (LORS DE LA CONSULTATION)	10
6.1 Engagements communs	10
6.2 Engagements de la Métropole du Grand Paris	10
6.3 Engagements du Porteur de site	11
7. ENGAGEMENTS DES PARTIES AU STADE DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET (A L'ISSUE DE LA CONSULTATION)	12
7.1 Engagements de la Métropole.....	12
7.2 Engagements du Porteur de Site.....	13
7.3 Cas particulier de la sortie de la procédure	14
8. CONFIDENTIALITE	14
9. COMMUNICATION	15
10. DUREE DE LA CONVENTION ET MODIFICATION.....	15
11. DOMICILIATION	15
ANNEXE A LA CONVENTION D'ENGAGEMENTS – ACCORD DE CONFIDENTIALITE	17

3. EXPOSE

A titre liminaire, les Parties exposent ce qui suit :

3.1 PRESENTATION DE L'APPEL A PROJET

La Métropole du Grand Paris qui regroupe 131 communes, 12 territoires et plus de sept millions d'habitants a été créée le 1^{er} janvier 2016. Sa création s'inscrit dans un projet engagé par l'Etat depuis les années 2000 en vue de permettre un développement urbain cohérent à l'échelle du Grand Paris.

Afin de permettre la création d'une véritable identité de la Métropole du Grand Paris, elle a engagé en 2016 une première procédure d'appel à projets sous le terme « Inventons la Métropole du Grand Paris » dont les ambitions ont été clairement établies :

- Révélateur de la Métropole : mettre en valeur la richesse, la diversité, le dynamisme et le potentiel des territoires de la métropole ;
- Accélérateur du développement des territoires : favoriser l'émergence de projets innovants, véritables démonstrateurs de la ville de demain et de la ville numérique ;
- Catalyseur de la construction métropolitaine : constituer une communauté de projet afin de contribuer à la constitution d'une identité métropolitaine.

La Métropole du Grand Paris a engagé en mars 2018 une deuxième édition sous le terme « Inventons la Métropole du Grand Paris II », avec pour finalité de répondre aux exigences suivantes :

- S'inscrire dans la recherche d'une métropole innovante, durable, résiliente et solidaire ;
- Contribuer à la création de valeur ajoutée, de richesse et à l'offre d'emploi dans le territoire métropolitain ;
- Répondre aux besoins de logements et de services des habitants ;
- Assurer une exemplarité en matière énergétique et environnementale ;
- Contribuer au rayonnement artistique, culturel et social de la métropole ;
- Proposer de nouveaux concepts, de nouveaux lieux, de nouveaux usages en privilégiant la mixité fonctionnelle et la réversibilité ;
- Proposer de nouveaux modes de faire et associer les habitants.

Face au succès de ces Appels à projets, la Métropole du Grand Paris a engagé en mars 2021, une troisième édition sous le terme « Inventons la Métropole du Grand Paris III », qui doit permettre de promouvoir des actions opérationnelles et partenariales au sein des territoires, tout en s'inscrivant dans la vision stratégique portée par la Métropole :

- Le rééquilibrage territorial ;
- Le renforcement de l'attractivité du territoire métropolitain ;
- L'accélération de la transition énergétique et écologique du territoire métropolitain ;
- La lutte contre l'artificialisation des sols.

Plus spécifiquement, « Inventons la Métropole du Grand Paris III » doit permettre de répondre aux objectifs suivants :

- Accompagner le renouvellement urbain du territoire métropolitain et les mutations urbaines par la requalification de l'existant dans une logique de renouvellement de la ville sur elle-même et de mixité fonctionnelle, et notamment par :
 - o L'exploitation des potentiels de transformation des bâtiments vacants et de la reconversion de friches ;
 - o La valorisation des matériaux issus de la déconstruction et des terres excavées, dans une logique d'économie circulaire en vue de limiter la consommation de ressources naturelles ;

- La mise en œuvre de solutions ambitieuses en matière de dépollution des sols et du bâti.
- Soutenir les ambitions métropolitaines en termes de production de logements et notamment :
 - La répartition équilibrée de l'offre de logement sur le territoire ;
 - La diversification des produits de logement (logements sociaux sous différentes formes, logements à loyers abordables pour faciliter la mobilité résidentielle) et la promotion de nouvelles formes d'habitat et d'habiter (logement modulable ou adaptable pour répondre à l'évolution des besoins, habitat inclusif ou partagé...);
 - La promotion de modes de portage innovants (habitat participatif, partenariats avec les bailleurs sociaux pour favoriser la maîtrise d'ouvrage direct, portage d'opérations d'accession sociale à la propriété par les Offices Fonciers Solidaires (OFS) dans le cadre du Bail Réel Solidaire (BRS)...)
- Répondre aux prescriptions des documents de planification en termes de limitation de l'étalement urbain par une de non-artificialisation des sols, voire la renaturation et la dés-imperméabilisation des surfaces annexes (objectifs zéro Artificialisation Nette des sols et zéro consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, préservation et développement de la biodiversité).
- Répondre au besoin de rapprochement des lieux d'habitations, d'enseignement, de production, de services et d'équipements, de loisirs, d'espaces verts et de consommation, et en assurant la mixité fonctionnelle des programmes développés.

Afin de répondre aux enjeux et aux défis que s'est fixés la Métropole, celle-ci a fait le choix d'organiser la troisième édition d'Inventons la Métropole du Grand Paris autour des trois thématiques suivantes :

- La mutation du bâti existant ;
- La reconversion des friches ;
- Les nouveaux quartiers de gare.

Ces thématiques, dont le contenu est précisé au sein du Règlement Général de la Consultation, visent à faire émerger des projets répondant aux préoccupations des habitants de la Métropole, impactés par la crise sanitaire, et aux défis environnementaux actuels et futurs.

3.2 L'INNOVATION AU CŒUR DE L'APPEL A PROJETS

L'Appel à projets doit permettre de sélectionner des projets économiques, urbains et de constructions innovantes en vue de leur réalisation concrète à court terme sur les sites mis à la consultation.

Les innovations proposées devront s'attacher à répondre aux besoins spécifiques et au contexte territorial de chaque site et être au service des habitants et des usagers. En ce sens, une attention particulière devra être portée à l'usage temporaire des sites.

L'innovation est aussi à aborder dans le changement d'échelle et l'industrialisation de procédés novateurs.

L'innovation urbaine devra porter tant sur le contenu du projet que sur sa méthode d'élaboration. Il pourra ainsi s'agir :

- D'innovations d'usage : il s'agit d'apporter des réponses novatrices dans le contenu du projet, sa programmation sociale et culturelle ainsi que sa contribution à la qualité de vie et à l'émergence de nouveaux usages ;
- D'innovations de conception : les réponses apportées aux contraintes techniques du projet, ses qualités constructives, sa création de valeur d'usage et environnementale, sa contribution au développement d'un parc immobilier durable ;
- D'innovations de méthode : seront concernés les montages proposés, les formes de partenariat, les modèles économiques, l'ingénierie financière, les modalités de gestion

des différents temps du projet (phase d'étude, phase chantier, phase exploitation), et d'association des habitants et usagers à l'élaboration du projet.

Selon la thématique concernée, l'innovation est attendue plus particulièrement dans les domaines définis ci-après :

Concernant les projets s'inscrivant dans la thématique de la **mutation de foncier bâti**, les innovations devront principalement traiter de la reconversion d'usage et anticiper la réversibilité du bâtiment, de nouvelles formes de portage et montage d'opérations de logements (habitat coopératif, participatif, partagé, dissociation foncier/ bâti...), de nouveaux modèles économiques et nouveaux usages (artisanat, tiers-lieux), du recours à des modes de rénovation, de construction et de gestion innovants (réemploi des matériaux issus des chantiers tels que les déchets ou terres excavées, écoconstruction, amélioration de la performance des bâtiments, utilisation de matériaux biosourcés, etc.).

La **reconversion des friches** devra susciter des innovations particulièrement sur les méthodes, les techniques de remise en état des sites, l'ingénierie financière à mobiliser, les usages pour accompagner l'évolution fonctionnelle vers davantage de mixité, tout en maintenant des activités économiques productives en ville et des espaces de pleine terre. La réindustrialisation va de pair avec la limitation de la migration de ces activités dans le périurbain, le rapprochement des sites de production de leur bassin de consommation, lorsqu'ils sont compatibles avec une implantation urbaine, le développement de la logistique urbaine et de l'économie circulaire, et le maintien d'une mixité des types d'emplois permettant de soutenir un développement économique local équilibré.

Les réflexions sur la **valorisation de nouveaux usages dans les quartiers des gares**, au-delà des innovations intrinsèques à la thématique, devront permettre l'émergence d'innovations architecturales, notamment par des réflexions sur la réversibilité du bâti, la perception de la densité, la conciliation entre intensité d'usages et qualité architecturale et paysagère, la création de repères urbains intégrés à leur environnement. Des innovations seront également appréciées dans l'élaboration de modalités d'association des usagers à la définition des programmes, la mutualisation des services, espaces et réseaux, la conception des espaces extérieurs (espaces hybrides, démarches participatives, appropriation par les usagers).

3.3 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure a été engagée en mai 2021, la Métropole du Grand Paris ayant adressé un courrier d'invitation à candidater aux collectivités et grands propriétaires fonciers privés intéressés le 10 mai 2021.

La procédure est jalonnée de plusieurs grandes étapes organisées selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Dépôt et instruction des candidatures de sites : mai 2021-février 2022
- Lancement de la consultation : 2 mars 2022
- Phase 1 de la consultation (dépôt et analyse des candidatures des opérateurs, désignation des finalistes) : mars-mai 2022
- Phase 2 de la consultation (dépôt et analyse des offres initiales des opérateurs, période d'échanges, dépôt et analyse des offres finales des opérateurs, désignation des Lauréats) : juin-novembre 2022

La MGP se réserve la possibilité d'adapter ce calendrier en fonction de la taille et de la complexité des sites, ainsi que des études complémentaires qu'il serait le cas échéant nécessaire de réaliser.

4. OBJET DE LA CONVENTION

Les Présentes ont pour objet de définir les engagements réciproques de la Métropole et des Porteurs de site dans le cadre de la conduite de la procédure de l'Appel à projets et des négociations à mener par la suite avec l'équipe désignée lauréate pour la bonne mise en œuvre du projet.

Les Parties rappellent leur volonté partagée de mettre en place une organisation et des méthodes communes pour assurer la bonne réussite de l'Appel à projets.

Par les Présentes, les Parties entendent également rappeler leur volonté commune de permettre de satisfaire les objectifs d'innovation prônés par l'Appel à projets et la bonne fin du processus.

5. MODALITES GENERALES D'ORGANISATION DU PARTENARIAT - PILOTAGE

5.1 ORGANISATION GENERALE DE LA CONSULTATION

L'organisation générale de la consultation et sa cohérence est assurée par la Métropole qui a notamment en charge :

- L'établissement de tous les documents généraux de la consultation, à savoir notamment :
 - o Le Règlement général de la consultation et ses additifs
 - o Le règlement intérieur du jury
- La rédaction des documents cadre de réponse pour les phases 1 et 2
- La mise en ligne d'un site Internet public dédié à la consultation :
<https://inventonslametropolegrandparis3.fr/>
- La mise en place des plates-formes dédiées à la consultation :
 - o Plateforme Algoé mutualisée pour l'analyse des candidatures et des offres
 - o Espace notarial (« data room »)
- La réponse à toutes les questions générales et l'accompagnement des Porteurs de site (mise à disposition des ressources techniques et juridiques dont elle dispose auprès des Porteurs de site, dans les conditions définies par la Métropole).
- L'organisation des jurys en phases 1 et 2, et de la période d'échanges avec les candidats après la remise des offres initiales ainsi que la centralisation des courriers adressés aux finalistes en vue de la période d'échanges et des courriers adressés aux Lauréats au terme de la consultation.

5.2 ORGANISATION A L'ECHELLE DES SITES

Les Porteurs de site ont la responsabilité de l'organisation de la consultation à l'échelle du site et de son intégration dans la consultation générale.

Chaque Porteur de site doit ainsi :

- Désigner un Chef de projet pour la mise en œuvre et le suivi opérationnels du projet à l'échelle locale, ainsi qu'un interlocuteur au niveau politique (cabinet du maire) ;
- Désigner un notaire pour l'assister notamment dans la constitution du dossier d'information et le renseignement de l'Espace notarial, étant ici rappelé que seul le notaire pourra être administrateur de l'Espace notarial. Une réunion avec la Chambre des Notaires sera organisée dès le lancement de la consultation et tous les notaires des porteurs de site devront y participer ;
- Organiser les visites de sites des candidats en lien avec l'Organisateur ;
- Rédiger les Conditions Particulières de Site en lien avec la Métropole à partir du canevas qu'elle transmettra à tous les Porteurs de site ;

- Constituer le Dossier d'information et renseigner l'Espace notarial comprenant l'ensemble des documents figurant en Annexe des Présentes ;
- Répondre à toutes questions posées par les opérateurs candidats concernant le site, étant ici précisé que les questions devront être posées via l'Espace notarial ;
- Analyser les candidatures et les offres avec l'appui de ses conseils, des AMO technique et juridique de l'Organisateur.

5.3 OUTILS DEDIES A L'APPEL A PROJETS

5.3.1 Espace notarial

Pour assurer une meilleure communication et faciliter les conditions de la consultation, un Espace notarial (« data room ») a été créé sous la forme d'une base de données partagée électronique qui est hébergée et gérée par la Chambre des notaires.

5.3.2 Plateforme d'analyse collaborative

L'AMO technique va mettre en place une plate-forme collaborative dématérialisée qui permettra de regrouper et de synthétiser les analyses des candidatures et des offres à chacune des phases.

Les Porteurs de site sont en charge de renseigner cette plate-forme collaborative avec l'appui de l'AMO technique.

5.4 SELECTION DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

Les candidatures et les offres reçues feront l'objet d'une analyse menée par les Porteurs de site avec l'appui de la Métropole et ses AMO technique et juridique.

La présentation des projets, de leur programme, leur conformité aux documents d'urbanisme et la solidité du montage juridique seront analysés par les Porteurs de site avec l'appui de leurs conseils.

5.4.1 Période d'échanges par un comité technique

Dans le cadre de la seconde phase, une période d'échanges avec les candidats sur la base des offres initiales, tels que définis dans le Règlement général de la consultation, sera organisée. Les réunions d'échanges seront organisées à l'initiative de l'Organisateur, qui rassemblera un comité technique propre à chaque site. La composition du comité technique relèvera des Porteurs de site, étant ici précisé que ces comités réuniront uniquement les services des Porteurs de site leurs partenaires éventuels, et les représentants de la Métropole.

En fonction des sites, des réunions complémentaires individuelles pourront être prévues avec chaque équipe candidate, selon les modalités fixées dans les Conditions Particulières de Site et dans le respect des principes d'égalité de traitement et de transparence, et à l'initiative des porteurs de site. La MGP n'interviendra en aucun cas dans l'organisation de ces réunions mais devra systématiquement y être invitée par Seine-Saint-Denis Habitat et la commune, et pouvoir y assister, directement ou par l'intermédiaire de ses représentants AMO.

5.4.2 Jury de site

Après remise des candidatures en phase 1, un jury sera chargé de sélectionner les candidats admis à participer à la seconde phase de la consultation au regard des critères de sélection des candidats définis à l'article 8.2.3 du Règlement général de la consultation.

Après remise des offres finales en phase 2, un jury sera chargé d'auditionner les candidats et de classer les offres finales selon les modalités définies aux articles 8.3.5 et suivants du Règlement général de la consultation et les attendus précisés dans les Conditions Particulières de Site.

Le jury pourra procéder à l'une des décisions suivantes :

- Déclarer un Lauréat, sans qu'il soit nécessaire d'émettre de réserve sur l'offre correspondante ;
- Annoncer un Lauréat Pressenti dont l'offre finale fera l'objet de réserves consignées dans le procès-verbal du jury ;
- Emettre des vœux en vue de la déclaration ultérieure d'un Lauréat ou d'un Lauréat pressenti ;
- Décider de mettre fin à la consultation sur ce site.

La composition exacte du jury de chaque site et son mode de fonctionnement seront précisés dans un règlement intérieur de jury. Il est d'ores et déjà précisé que ce jury se tient à huit clos et que seul le représentant de l'Opérateur, de la commune, de l'Etablissement Public Territorial (ou de la communauté d'agglomération) et de la MGP disposent d'une voix délibérative pour prendre l'une des quatre décisions précitées – la MGP intervenant en qualité de médiateur le cas échéant.

6. ENGAGEMENTS DES PARTIES AU STADE DE LA PROCEDURE (LORS DE LA CONSULTATION)

6.1 ENGAGEMENTS COMMUNS

De manière générale, chacune des Parties s'engage à :

- Respecter strictement le principe fondamental selon lequel la consultation ne peut en aucun cas aboutir à la conclusion d'un contrat qui pourrait être requalifié en contrat de la commande publique au sens du Code de la commande publique en vigueur depuis le 1^{er} avril 2019. A cet effet, est jointe en Annexe des Présentes une note de synthèse élaborée par l'AMO juridique précisant les frontières de la commande publique ;
- Respecter strictement l'ensemble des orientations générales (et notamment la vocation innovante de l'Appel à projets, conditions et documents de la procédure (dont le Règlement général de la consultation et ses éventuels additifs et les Conditions Particulières de Site) ;
- Mobiliser ses équipes pour permettre la bonne mise en œuvre de la consultation dans le respect du calendrier établi par la Métropole du Grand Paris ;
- Respecter la confidentialité induite par la consultation.

6.2 ENGAGEMENTS DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS

La Métropole du Grand Paris s'engage à organiser l'appel à projets, conformément à l'Article 5.1 ci-avant, en concertation avec les collectivités concernées.

Elle s'engage en outre à :

- Veiller à la bonne cohérence d'ensemble du processus, notamment par la validation des Conditions Particulières de Site rédigées par les Porteurs de Sites ;
- Veiller à ce que les opérations retenues soient en adéquation avec les enjeux et préoccupations locales indiquées dans lesdites Conditions Particulières de Site ;

- Assurer la bonne information des Lauréats Pressentis sur les réserves le cas échéant émises sur leur offre par le jury, ainsi que sur les responsabilités qui leur incombent en leur qualité de Lauréat.

6.3 ENGAGEMENTS DU PORTEUR DE SITE

Au stade du lancement de la consultation

- Le(s) Porteur(s) de Site se déclarent être pleinement propriétaire(s) ou en mesure de le devenir en temps utile par rapport au calendrier du projet sur l'ensemble du périmètre du site soumis à la Consultation.
- En cas de site porté par plusieurs Porteurs de Site, ceux-ci s'engagent à conclure entre eux une convention dont l'économie générale fait l'objet d'un accord annexé aux Présentes.
- Le(s) Porteur(s) de site s'engagent à rédiger les Conditions Particulières de Site dans les formes et selon les contenus proposés par la MGP. Le(s) Porteur(s) de site devront porter une attention particulière à la rédaction dans la mesure où ces Conditions Particulières de Site constitueront le cadre de référence pour l'analyse et le classement des projets. Les Porteurs de Site devront notamment préciser leurs objectifs, le type de transfert de droits envisagé, les conditions suspensives ou préalables au transfert de droits qu'ils imposent, les critères de choix du Lauréat – et, s'ils souhaitent hiérarchiser les critères, préciser cette hiérarchisation. Ils devront en outre indiquer les éléments du Règlement général de la consultation que complètent ou précisent les Conditions particulières de site, en application du Règlement général de la consultation, en particulier s'agissant des critères d'analyse des offres finales (article 8.3.5 du Règlement général de la consultation).

Tout au long de la consultation

- Comme indiqué à l'Article 6.1, les Porteurs de site s'engagent à mobiliser leurs équipes pour permettre la bonne mise en œuvre de la consultation. A ce titre, ils s'engagent en particulier à :
 - o Produire dans les meilleurs délais toute la documentation utile concernant le site (sur l'Espace notarial), afin de permettre aux candidats d'élaborer leur offre (titres de propriété, contraintes réglementaires et fiscalité de l'urbanisme applicables, études de sols/bâtimentaires/environnementales, etc.) ;
 - o De même, apporter toutes les réponses utiles aux questions posées par les candidats via l'Espace notarial, dans les meilleurs délais ;
 - o Se rendre disponibles pour participer à tous les échanges téléphoniques et/ou réunions organisés par l'Organisateur et ses AMO dans le cadre de l'analyse des candidatures et des offres, ainsi qu'à la période d'échange organisée avec les candidats après la remise des offres initiales et aux réunions du jury en phases 1 et 2.
- Le(s) Porteur(s) de site s'engagent à ne pas remettre en cause le projet IMGP3, c'est-à-dire :
 - o D'une part, à ne pas étudier ni mettre en œuvre de projet(s) de développement ou d'équipement qui serai(en)t concurrent(s) à celui ou ceux envisagé(s) par les candidats sur le site proposé à la consultation IMGP3 et ce, dès le lancement de la consultation ;
 - o D'autre part, à communiquer toutes les informations nécessaires aux candidats dans l'hypothèse où il(s) aurai(en)t connaissance, dès le lancement de la consultation, d'un projet périphérique qui serait susceptible d'impacter les

conditions de mise en œuvre du projet IMGP3. Le(s) Porteur(s) de site communiqueront ainsi toute information sur le périmètre et l'impact du projet périphérique afin de permettre aux candidats de bénéficier d'un niveau d'information suffisant leur permettant de développer un projet compatible avec cette situation sans risque de remise en cause ultérieure.

- Les Porteurs de site s'engagent à assurer la bonne information de la Métropole tout au long du processus d'Appel à projets et en particulier :
 - o De tout éventuel changement d'architecte au sein de l'Equipe Candidate, intervenu dans le respect des dispositions de l'article 7.3 du Règlement général de la consultation ;
 - o De l'organisation de réunions complémentaires individuelles par le Porteur de site en application du dernier alinéa de l'Article 5.4.1, réunions auxquelles le Porteur de site s'engage à inviter la MGP ;
 - o Des dates de réunion des comités de pilotage institués pour chaque site, la Métropole pouvant s'associer à ces comités si elle le souhaite.

Au stade de la sélection des Lauréats

Comme indiqué à l'Article 6.1, les Porteurs de site s'engagent à respecter les documents de la consultation, en ce compris le Règlement général de la consultation et les Conditions Particulières de Site. A ce titre, les Porteurs de Site s'engagent notamment à :

- Respecter les règles qu'ils ont inscrites dans les Conditions Particulières de Site et appliquer strictement (i) les critères de choix du Lauréat tels qu'ils seront précisés par les Conditions particulières ainsi que (ii) l'éventuelle hiérarchisation desdits critères.
- Désigner Lauréat un projet qui soit conforme aux Conditions Particulières de Sites – le cas échéant après prise en compte de réserves émises par le jury et non susceptibles d'entraîner une modification substantielle de l'offre.
A cet égard, une vigilance particulière devra être portée aux seuils de conditions suspensives ou préalables « études environnementales » et « études géotechniques » proposés par le candidat dans son offre pour éviter toute remise en cause ultérieure du projet, ce qui implique une bonne connaissance du site par les Porteurs de site.

Comme indiqué à l'Article 5.4.2, si à l'issue de la réunion du jury en phase 2, il apparaît qu'aucune offre ne remplit les exigences posées par l'Appel à projets, le(s) Porteur(s) de site auront toujours la possibilité de ne pas désigner de Lauréat à l'issue de la consultation.

7. ENGAGEMENTS DES PARTIES AU STADE DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET (A L'ISSUE DE LA CONSULTATION)

Les engagements réciproques des Parties pour la phase de mise en œuvre du projet, qui débutera après la désignation des Lauréats sont précisés ci-après.

7.1 ENGAGEMENTS DE LA METROPOLE

Afin de permettre la bonne mise en œuvre du projet, la MGP :

- Apportera au Porteur de site les informations et éléments techniques, juridiques et contextuels généraux utiles à la bonne mise en œuvre des projets à travers l'organisation et la tenue d'un Comité des chefs de projet trimestriel associant l'ensemble des Chefs de projet ;
- En tant que de besoin, accompagnera le Porteur de site dans le processus de négociation et de contractualisation avec le Lauréat (soutien technique et/ou juridique au Porteur de site ; appui spécifique au suivi des innovations et des engagements environnementaux ; le cas échéant et si les circonstances l'exigent, intervention en qualité de « médiateur »

auprès du Lauréat à la demande du Porteur de site, afin favoriser la recherche des solutions nécessaires) ;

- Veillera, de manière générale, au respect des documents de la consultation et notamment du Règlement général de la consultation et des Conditions particulières de site.

7.2 ENGAGEMENTS DU PORTEUR DE SITE

Le Porteur de Site s'engage à :

- Mettre au point de bonne foi les actes de transfert de droit.
- Ainsi qu'il a été précédemment rappelé, le Porteur de site peut décider de ne pas désigner de Lauréat ou de Lauréat Pressenti à l'issue de la réunion du jury. Dans l'hypothèse où un Lauréat serait désigné :
 - o Le Porteur de site s'interdit de se retirer de la procédure et a l'obligation, dès lors que les réserves du Jury ont pu être levées par le Lauréat Pressenti, de négocier de bonne foi les termes des protocoles ou projets d'actes de transfert de droits dans un délai de 12 mois suivant le jury de sélection final, ce délai correspondant au délai de validité des offres.
 - o Dans ce cadre, le Porteur de site s'engage à respecter les Conditions particulières de site rédigées au stade de la consultation, notamment en ce qui concerne le périmètre du site et les intentions de programmations qui y sont prévues ;
 - o Dans l'hypothèse où la mise au point des actes de transfert de droits s'avérerait plus longue qu'initialement envisagée, le Porteur de site s'engage à anticiper l'expiration du délai de validité des offres (12 mois suivant le jury de sélection final). A cet égard, le Porteur de site devra adresser au Lauréat avec un délai de prévenance utile, une demande de prolongation formalisée par courrier RAR selon le modèle transmis par la MGP. Le Président de la MGP sera destinataire d'une copie de ce courrier afin d'assurer le bon suivi du dossier.
- Assurer la mise en œuvre et le suivi des innovations.

Comme il a été dit à l'Article 3.2 ci-avant, l'innovation est au cœur de l'Appel à projets. Seine-Saint-Denis Habitat s'engage par conséquent à contractualiser les innovations proposées par le Lauréat dans son offre, afin d'assurer leur bonne mise en œuvre et leur suivi dans le temps le cas échéant.

- o Concrètement, Seine-Saint-Denis Habitat s'engage à définir dans l'acte de transfert de droits les conditions précises de mise en œuvre et de suivi des innovations sur lesquels le Lauréat s'est engagé dans son offre. Le support contractuel devra ainsi comporter a minima (i) la description de chaque innovation et les engagements correspondants du Lauréat s'agissant des actions à mettre en œuvre pour y parvenir, (ii) les mécanismes de contrôle de la mise en œuvre des innovations dans le temps ainsi que (iv) les sanctions ou actions de substitution correspondantes.
Par conséquent, la dimension « innovations » fait partie intégrante des négociations contractuelles à mener.
- o Si cela s'avère pertinent, en raison notamment de la nature des innovations et l'intérêt spécifique qui y est porté par la Commune, les conditions de mise en œuvre et de suivi des innovations prévues à l'acte de transfert de droits pourront être complétées au sein d'un contrat dédié. La conclusion de ce contrat, qui devra nécessairement intervenir préalablement à la conclusion de l'acte de transfert de droits et qui associera d'autres parties prenantes, devra par conséquent être anticipée par Seine-Saint-Denis Habitat. Afin d'assurer la pleine efficacité du dispositif, Seine-Saint-Denis Habitat s'engage en outre à annexer ce contrat dédié à l'acte de transfert de droits, et à ce que ledit acte de transferts

de droits prévoient expressément que l'annexe en cause s'applique pleinement dans toutes ses composantes.

- Assurer l'information de la MGP.

De manière générale, le Porteur de site s'engage à tenir l'Organisateur régulièrement informé de l'état d'avancement du projet. A cet égard, le Porteur de site s'engage notamment à :

- o Communiquer toute information sollicitée par la Métropole concernant l'avancée des négociations avec le Lauréat, tant en termes de calendrier (calendrier de contractualisation, de dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme, de démarrage des travaux, etc.), que sur le fond (programmation, charge foncière, définition des innovations, etc.) ;
- o Communiquer tout document utile au bon suivi, en ce compris notamment, les différents contrats conclus (protocoles fonciers, promesse de vente, acte de vente, contrats dédiés pour la mise en œuvre et le suivi des innovations, etc.) et leurs avenants ;
- o Associer la MGP aux « étapes clés » et, notamment à la séance de signature des actes de transfert de droits (promesse de vente et acte de vente) et à tout événement de lancement du chantier.

7.3 CAS PARTICULIER DE LA SORTIE DE LA PROCEDURE

Ainsi qu'il a été précédemment rappelé, le jury pourra procéder à l'une des décisions suivantes :

- Déclarer un Lauréat, sans qu'il soit nécessaire d'émettre de réserve sur l'offre correspondante ;
- Annoncer un Lauréat Pressenti dont l'offre finale fera l'objet de réserves consignées dans le procès-verbal du jury ;
- Emettre des vœux en vue de la déclaration ultérieure d'un Lauréat ou d'un Lauréat pressenti ;
- Décider de mettre fin à la consultation sur ce site.

Dans l'hypothèse où un Lauréat serait désigné, le Porteur de site a l'obligation de négocier de bonne foi les termes de l'avant-contrat dans un délai de 12 mois suivant le jury de sélection final, ce délai correspondant au délai de validité des offres.

Dans l'hypothèse où le Porteur de site et le Lauréat ne réussiraient pas à trouver un accord dans le délai ci-avant mentionné, les Parties seraient déliées de leurs obligations respectives. Toutefois, pour prévenir un tel échec des discussions, le Porteur de site s'engage à informer la Métropole dès qu'une difficulté sérieuse est rencontrée dans les discussions.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où avant l'expiration de ce délai, le Porteur de site souhaiterait mettre un terme aux discussions avec le Lauréat, il devra adresser un courrier officiel à la Métropole exprimant ce souhait et exposant les motifs le conduisant à envisager l'arrêt des discussions. Ce courrier devra être signé par le Maire et par les éventuels autres porteurs de site ou propriétaires fonciers. Si à l'issue des échanges entre la Métropole et le Porteur de site, aucune solution ne pouvait être trouvée, le Porteur de site devra en informer le Lauréat et portera seul la responsabilité des éventuelles conséquences de cet abandon vis-à-vis du Lauréat.

En toute hypothèse, le Porteur de site s'interdit de communiquer avec le Lauréat sur l'abandon de la procédure avant d'en avoir au préalable discuté avec la Métropole.

8. CONFIDENTIALITE

Le(s) Porteur(s) de site s'engagent à traiter toutes les informations de toute nature qu'ils auraient reçues de la Métropole du Grand Paris, 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 comme

strictement confidentielles et non divulguables, sauf accord expresse et préalable de la Métropole du Grand Paris.

En particulier (sans que cette liste soit exhaustive), le(s) Porteur(s) s'engagent ainsi :

- A conserver confidentiels les documents et informations communiqués dans les candidatures, les offres initiales et finales des candidats, ainsi qu'à l'occasion des réunions d'échange organisées par la Métropole et des réunions complémentaires ou individuelles organisées par le(s) Porteurs(s) de site visées à l'Article 5.4.1 ;
- Ne pas communiquer les résultats du jury avant la tenue de chacune des deux réunions publiques qui seront organisées par la Métropole du Grand Paris, dans un premier temps pour désigner les finalistes de la phase 1 et, dans un second temps, pour officialiser les Lauréats par site.

Cette obligation n'interdit cependant pas la divulgation de ces informations confidentielles lorsqu'une telle divulgation est exigée par la loi ou une autre réglementation ou bien par toute décision de justice rendue exécutoire. En pareille hypothèse, préalablement à toute divulgation d'une quelconque information confidentielle, le Porteur de site informera sans délai la Métropole du Grand Paris de la raison qui lui impose de divulguer ladite information confidentielle et de son contenu.

9. COMMUNICATION

Les Parties s'engagent à conduire une politique commune de communication. A cet égard, ont été mis en place un site Internet unique dédié à l'Appel à projets ainsi qu'une charte graphique commune.

Par ailleurs, les Porteurs de site comme l'Organisateur devront appliquer les mêmes règles tout au long de la procédure et s'interdisent de communiquer sur les candidats avant l'aboutissement de la consultation, tant en phase 1 qu'en phase 2.

Toute communication des Porteurs de site sur les projets lauréats, notamment durant la période de mise au point des protocoles ou actes de transfert de droits mais également postérieurement, devra mentionner qu'ils sont lauréats de la consultation Inventons la Métropole du Grand Paris 3. Il s'agira notamment dans le cadre du chantier du site pour les projets retenus, de s'assurer du respect de l'engagement des candidats à indiquer en toutes lettres sur des panneaux d'un format assurant leur lisibilité à la distance de recul du lieu : « Lauréat d'Inventons la Métropole du Grand Paris 3 », mention accompagnée des logos de la MGP et de l'appel à projets, dans une taille équivalente à celle du texte.

10. DUREE DE LA CONVENTION ET MODIFICATION

La Convention commence à courir à compter de sa signature par la dernière des Parties et jusqu'à la réalisation de toutes les obligations prévues par les actes qui seront signés dans le cadre de la consultation.

La Convention pourra faire l'objet d'avenants notamment pour préciser les modalités de participation des Parties à la consultation IMGP 3.

11. DOMICILIATION

Pour l'exécution des Présentes, les Parties font élection de domicile à l'adresse indiquée en tête de la Convention pour chacune d'elles.

Fait à _____, en 4 exemplaires, le _____

LIONEL BENHAROUS

Maire des Lilas



BERTRAND PRADE

Directeur-Général de Seine-Saint-Denis
Habitat



PATRICE BESSAC

Président d'Est Ensemble

PATRICK OLLIER

Président de la Métropole du Grand Paris

ANNEXE A LA CONVENTION D'ENGAGEMENTS – ACCORD DE CONFIDENTIALITE
(COMMUNE)

Je soussigné ~~Madame~~/Monsieur (1) Lionel BENHAROUS

Maire de la commune de Les Lilas

Engage ladite commune intervenant en qualité de porteur de site et/ou de propriétaire (1) de la parcelle cadastrée n° _____ sur son territoire, constituant le site Quartier des Feutres versé à la troisième édition de l'Appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris », selon les termes et conditions suivantes :

La commune s'engage à traiter toutes les informations de toute nature qu'elle aurait reçues de la Métropole du Grand Paris, 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 comme strictement confidentielles et non divulguables, sauf accord expresse et préalable de la Métropole du Grand Paris.

A ce titre, la commune s'engage ainsi à prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir que ses employés, dirigeants, administrateurs, agents, sous-traitants, prestataires et mandataires amenés à avoir connaissance de ces informations confidentielles dans le cadre de leurs missions soient informés de cette obligation de confidentialité et en respectent la teneur.

En particulier (sans que cette liste soit exhaustive), la commune s'engage :

- A conserver confidentiels les documents et informations communiqués dans les candidatures, les offres initiales et finales des candidats, ainsi qu'à l'occasion des réunions d'échange organisées par la Métropole et des réunions complémentaires individuelles organisées par le(s) Porteur(s) de site conformément à la convention d'engagements ;
- Ne pas communiquer les résultats du jury avant la tenue de chacune des deux réunions publiques qui seront organisées par la Métropole du Grand Paris, dans un premier temps pour désigner les finalistes de la phase 1 et, dans un second temps, pour officialiser les Lauréats par site.

Dans l'hypothèse où la divulgation des informations confidentielles serait requise par la loi ou une autre réglementation ou par une décision de justice rendue exécutoire, la commune s'engage à informer au préalable et sans délai la Métropole du Grand Paris de la raison qui lui impose de divulguer les informations confidentielles et du contenu dont la divulgation est requise.

Fait à Les Lilas

Le 13 MAI 2022



Le Maire

Pour la commune, ~~Madame~~/Monsieur (1)

Lionel BENHAROUS

(1) Rayer la mention inutile

ANNEXE A LA CONVENTION D'ENGAGEMENTS – ACCORD DE CONFIDENTIALITE
(PROPRIETAIRE)

Je soussigné Madame/Monsieur (1) Bertrand PRADE

Président, Directeur, Gérant (1) de la société SEINE-SAINT-DENIS habitat

Engage ladite société intervenant en qualité de propriétaire de la parcelle cadastrée n°L153/154/156/209/213/214 et K283 sur le territoire de la commune de LES LILAS, constituant le site LES SENTES versé à la troisième édition de l'Appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris », selon les termes et conditions suivantes :

La société s'engage à traiter toutes les informations de toute nature qu'elle aurait reçues de la Métropole du Grand Paris, 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 comme strictement confidentielles et non divulguables, sauf accord expresse et préalable de la Métropole du Grand Paris.

A ce titre, la société s'engage ainsi à prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir que ses employés, dirigeants, administrateurs, agents, sous-traitants, prestataires et mandataires amenés à avoir connaissance de ces informations confidentielles dans le cadre de leurs missions soient informés de cette obligation de confidentialité et en respectent la teneur.

En particulier (sans que cette liste soit exhaustive), la société s'engage :

- A conserver confidentiels les documents et informations communiqués dans les candidatures, les offres initiales et finales des candidats, ainsi qu'à l'occasion des réunions d'échange organisées par la Métropole et des réunions complémentaires individuelles organisées par le(s) Porteur(s) de site conformément à la convention d'engagements ;
- Ne pas communiquer les résultats du jury avant la tenue de chacune des deux réunions publiques qui seront organisées par la Métropole du Grand Paris, dans un premier temps pour désigner les finalistes de la phase 1 et, dans un second temps, pour officialiser les Lauréats par site.

Dans l'hypothèse où la divulgation des informations confidentielles serait requise par la loi ou une autre réglementation ou par une décision de justice rendue exécutoire, la société s'engage à informer au préalable et sans délai la Métropole du Grand Paris de la raison qui lui impose de divulguer les informations confidentielles et du contenu dont la divulgation est requise.

Fait à BOBIGNY

Le 02/05/2022



The logo for Seine-Saint-Denis habitat is a blue square with a white stylized 'S' and 'D' inside. To the right of the logo, the text 'Seine-Saint-Denis' is written in blue, with 'habitat' in a smaller blue font below it. A blue ink signature is written over the logo and text.

Pour la société, Madame/Monsieur (1)

BERTRAND PRADE

(1) Rayer la mention inutile