

Toulouse, le 15 septembre 2023

Règlement de la consultation pour la cession conjointe de terrains avec charges sur les sites de Basso Cambo et de la Reynerie Est, à Toulouse

Table des matières

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Objet de la consultation (« Consultation ») | 3 |
| 1.1 | Contexte | 4 |
| 1.1.a | <i>Secteur Basso Cambo – Place Bouillères (« Secteur opérationnel Basso Cambo – Place Bouillères » ou « Projet Basso »)</i> | 4 |
| 1.1.b | <i>Secteur Reynerie Est (« Secteur opérationnel Reynerie Est » ou « Projet Reynerie »)</i> | 4 |
| 1.1.c | <i>Indissociabilité des deux secteurs opérationnels Basso Cambo et Reynerie Est (ci-après ensemble les « Secteurs opérationnels » ou « les Projets »)</i> | 5 |
| 1.2 | Périmètre d'ensemble et règles d'urbanisme..... | 5 |
| 1.2.a | <i>Désignation des Fonciers</i> | 5 |
| 1.2.b | <i>Règles d'urbanisme</i> | 7 |
| 2. | Conditions de base de la proposition financière des Groupements | 8 |
| 2.1 | Prix de référence des Fonciers sur le Secteur opérationnel Basso Cambo – Place Bouillères | 8 |
| 2.2 | Prix de référence des Fonciers sur le Secteur opérationnel Reynerie Est | 9 |
| 3. | Description des attendus | 9 |
| 3.1 | Programmation sur les Fonciers..... | 9 |
| 3.1.a | <i>Phase 1 des Projets</i> | 10 |
| 3.1.b | <i>Phase 2 des Projets</i> | 12 |
| 3.2 | Conditions des transferts de certaines activités..... | 12 |
| 3.3 | Obligations en termes de montage et de phasage..... | 14 |
| 3.3.a | <i>Conditionnalité de la phase 2</i> | 14 |
| 3.3.b | <i>Phasage – Travaux et coordination du Projet Basso avec les environnants</i> | 15 |
| 3.4 | Autres obligations..... | 16 |
| 4. | Stationnement privé - Démarche de foisonnement | 17 |
| 5. | Calendrier estimatif des Projets | 17 |
| 6. | Décomposition et déroulement de la Consultation..... | 18 |

| | | |
|------|--|----|
| 6.1 | Composition attendue des Groupements..... | 18 |
| 6.2 | Première phase - Phase Candidature | 19 |
| 6.3 | Deuxième phase – Phase Offre | 19 |
| 6.4 | Synthèse du calendrier indicatif de la Consultation | 20 |
| 7. | Contenu des dossiers à remettre par les Candidats..... | 21 |
| 7.1 | Documents constituant le dossier à remettre en Phase Candidature | 21 |
| 7.2 | Documents constituant le dossier à remettre en Phase Offre..... | 22 |
| 8. | Critères de sélection des candidatures et des offres – Modalités de sélection..... | 24 |
| 8.1 | Critères de sélection des candidatures (Phase Candidature)..... | 24 |
| 8.2 | Critères d’étude et de sélection des offres (Phase Offre) | 25 |
| 9. | Jury / Comité quadripartite | 25 |
| 10. | Composition du dossier de consultation..... | 25 |
| 11. | Accès au dossier de consultation..... | 26 |
| 12. | Remise des candidatures et des offres..... | 26 |
| 13. | Indemnité | 27 |
| 14. | Clause de confidentialité..... | 27 |
| 14.1 | Contenu des Informations confidentielles..... | 27 |
| 14.2 | Utilisation des Informations Confidentielles | 28 |
| 15. | Litiges / Clause de non-garantie | 28 |
| 16. | Demande d’Informations complémentaires | 29 |

1. Objet de la consultation (« Consultation »)

La Consultation a pour objet la cession, de plusieurs emprises foncières, bâties ou non, totalisant environ 4,3 ha, situées sur les secteurs « Basso Cambo - place Bouillères » et 6,3 ha sur « Reynerie Est » (« **Fonciers** »), afin de permettre la réalisation des programmes mixtes et qualitatifs de construction, démonstrateurs de la stratégie bas carbone de la métropole toulousaine, qui participent à la requalification des secteurs de la Reynerie et Basso Cambo, dans une logique de reconquête d'attractivité territoriale et de redynamisation de l'ouest toulousain (détaillée à l'article 1.1).

Les Fonciers sont maîtrisés par quatre propriétaires (L'Immobilière Groupe Casino, filiale du groupe Casino (ou « IGC » ou « Groupe Casino »), la société Immoval 8 représentée par la Foncière Magellan, Toulouse Métropole et Ville de Toulouse), qui ont signé, en date du 15 juin 2023, un protocole partenarial de cession conjointe (le « **Protocole Partenarial** »).

Dans la suite du présent document, les 4 propriétaires fonciers évoqués ci-dessus seront désignés par le terme « **les Partenaires Vendeurs** » ou « **les Vendeurs** ».

Les Fonciers, objet de la Consultation, détaillés et désignés à l'article 1.2, sont aujourd'hui :

Sur Basso-Cambo - place Bouillères : occupés par un centre commercial et une station-service en activité, et par les parkings publics qui le desservent

Sur Reynerie : occupés par les anciennes emprises du collège Badiou (démoli), des bâtiments Grand d'Indy (démolition prévue en 2024) et Messenger (démolition prévue en 2026)

Il s'agit, au travers de la Consultation, pour les Partenaires Vendeurs qui pilotent ladite Consultation, de désigner, parmi les candidats déclarés à la Consultation (« **Candidat(s)** » ou « **Groupement(s)** »), un groupement (« **Groupement Lauréat** ») qui aura vocation à acquérir les Fonciers et à réaliser, dans le respect des obligations et engagements détaillés dans le présent règlement de consultation (« **Règlement de Consultation** »), le programme de construction attendu.

Le Règlement de Consultation vise à présenter la démarche et à fournir les éléments nécessaires à la bonne compréhension des enjeux locaux, ainsi que des attendus pour l'élaboration des candidatures et des offres.

Il est ici précisé que la présente Consultation de cession foncière avec charges est soumise aux principes de la Commande Publique :

- La liberté d'accès à la commande publique,
- L'égalité de traitement des candidats,
- La transparence de la procédure.

Le Règlement de Consultation est le seul et unique règlement applicable pour la Consultation. En cas de modification, elle sera menée, sous réserve d'un accord unique et préalable de l'ensemble des Partenaires Vendeurs, et d'une communication organisée concomitante à chacun des Candidats, étant précisé que les éléments les plus structurants des Projets sont à ce jour stabilisés.

Il est attendu des Candidats une parfaite capacité à assurer la conception, la promotion, la commercialisation, et l'exécution des deux projets immobiliers ci-dessous décrits, jusqu'à leur terme, en deux phases de chantier décrites ci-après.

1.1 Contexte

1.1.a - Secteur Basso Cambo – Place Bouillères (« Secteur opérationnel Basso Cambo – Place Bouillères » ou « Projet Basso »)

Situé à l'interface de la zone d'activité tertiaire et industrielle de Basso Cambo et du parc de la Reynerie, et idéalement desservi par un pôle d'échange autour de la station de métro, le Secteur opérationnel Basso Cambo - Place Bouillères présente un potentiel de centralité secondaire d'agglomération, du fait notamment de la présence de nombreux services publics (Carsat, Mutualité Française, centre des impôts...) rayonnant sur l'ouest de la métropole toulousaine. Toutefois, le centre commercial a perdu de son attractivité au fil des années, et la qualité de l'espace public alentour, qui se dégrade progressivement et qui est aujourd'hui peu lisible et principalement destiné à la voiture, ne permet pas d'inverser la tendance sans une mutation profonde.

Les Partenaires Vendeurs ont décidé de se regrouper pour permettre la réalisation, aux abords d'un espace public qualitatif et fédérateur, organisé en cohérence avec le pôle d'échange et offrant une large place au végétal, d'une nouvelle polarité comptant environ 700 logements (libres et réglementés), un supermarché sous enseigne Casino (« **Supermarché Casino** »), des commerces et de la restauration en pied d'immeuble, un complexe d'e-gaming, une résidence services en co-living. En complément, peuvent être proposés des activités d'économie résidentielle associant services, petit artisanat, voire logistique urbaine.

Le Projet Basso totalisera environ 38 700 m² de surface de plancher en phase 1 (hors station-service) et 28 000 m² de surface de plancher en phase 2 nécessitera (i) le transfert du Supermarché Casino et de la station-service actuellement exploitée par Floréal, filiale du Groupe Casino (« **Station-Service Floréal** »), l'éviction ou le transfert des autres locataires du centre commercial, (ii) la démolition du centre commercial actuel, et (iii) la mutation des espaces de stationnement qui desservent actuellement le centre commercial, au profit des nouveaux usages prévus dans le Projet Basso.

En complément, et de manière coordonnée (dans les emprises, le financement et les plannings) avec le Projet Basso, mais ne faisant pas partie de la Consultation, seront réalisés :

- un Multiplexe cinématographique (de 10 à 12 salles) sur la place Bouillères, sous maîtrise d'ouvrage de la société Mégarama.
- un parking silo public sous maîtrise d'ouvrage publique permettant à la fois (i) de reconstituer l'offre de stationnement public gratuit existante, et amenée à être supprimée par le projet, et (ii) de compléter les besoins en stationnement du Projet Basso.

1.1.b - Secteur Reynerie Est (« Secteur opérationnel Reynerie Est » ou « Projet Reynerie »)

Le NPRNU de La Reynerie porte une mutation à moyen terme de ce territoire toulousain, et son inscription dans les dynamiques métropolitaines. Un axe fort de cette mutation repose sur la reconfiguration et la diversification par les franges. Dans un premier temps (phase 1 du Projet Reynerie), il est ainsi prévu, au travers de la Consultation, la réalisation d'environ 150 logements libres, pour une surface de plancher d'environ 10 500 m², sur les emprises de l'ancien collège Badiou et du bâtiment Grand d'Indy (6 ha). Dans un second temps (phase 2 du Projet Reynerie), 150 logements libres supplémentaires sont prévus sur les emprises du bâtiment Messenger qui sera démoli en 2026 (4 ha). Ces projets s'inscrivent dans la démarche « Quartier Résilient » initiée par l'ANRU, avec une attention particulière sur la gestion de l'eau pour faire de la Reynerie Est un quartier exemplaire.

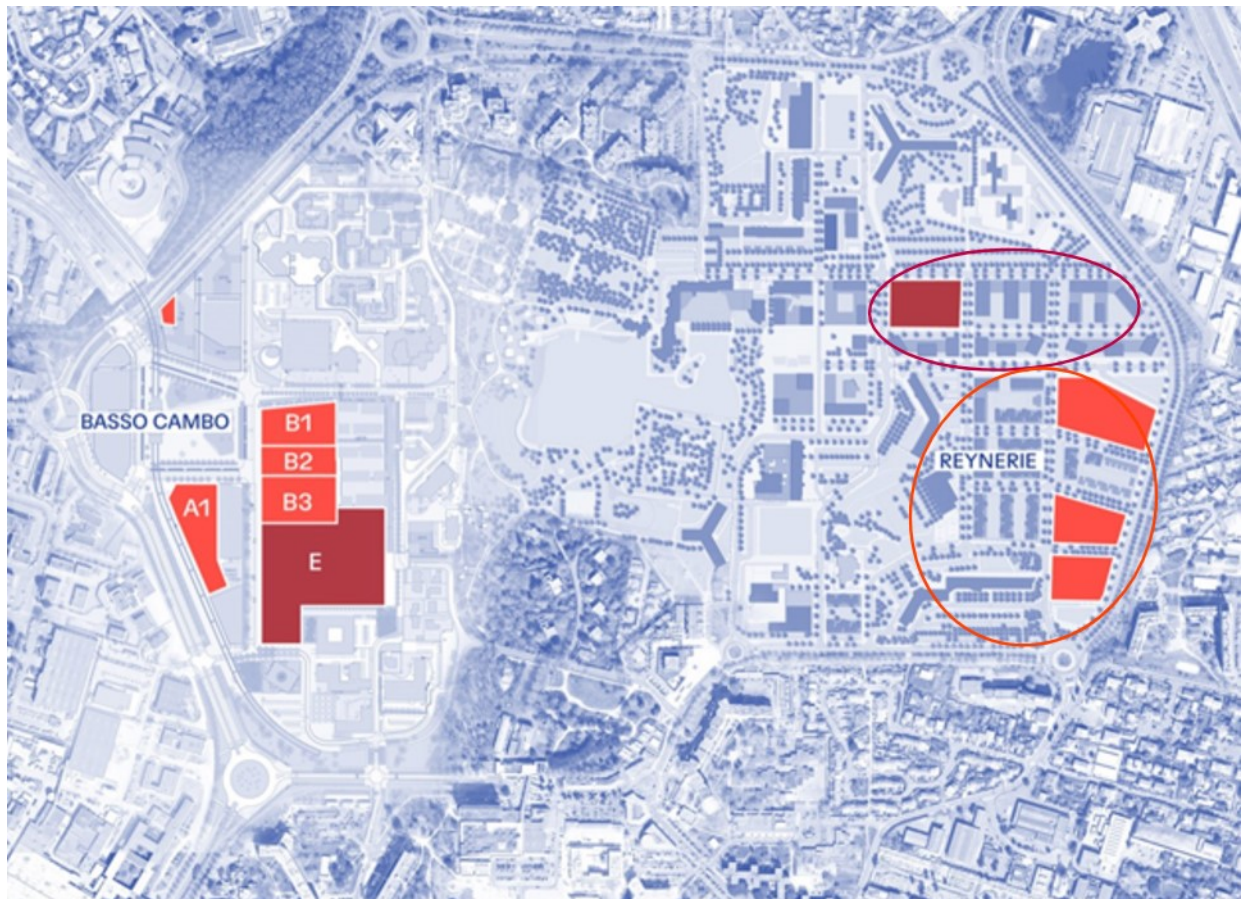
1.1.c - Indissociabilité des deux secteurs opérationnels Basso Cambo et Reynerie Est (ci-après ensemble les « Secteurs opérationnels » ou « les Projets »)

Les Partenaires Vendeurs ont souhaité inscrire les programmations des Projets des deux Secteurs opérationnels dans une logique de complémentarité, effective et indissociable. Il est donc notamment attendu du Groupement Lauréat, comme condition préalable à toute désignation, qu'il s'engage à assurer l'acquisition des Fonciers puis la réalisation des deux Projets. Ces Projets seront réalisés chacun en deux phases (décrites plus précisément ci-après) étant précisé que la réalisation de la phase 2 des Projets sera strictement conditionnée à l'avancement effectif de la phase 1 du Projet Reynerie. La définition de cet avancement effectif est donnée plus précisément ci-après à l'article 3.3.a.

1.2 Périmètre d'ensemble et règles d'urbanisme

1.2.a - Désignation des Fonciers

Le plan ci-dessous présente la localisation des Fonciers destinés à être cédés, par les Partenaires Vendeurs, avant la mise en œuvre des Projets par le Groupement Lauréat :



En orange, sont représentées les emprises de la phase 1 des Projets et en rouge foncé, sont représentées les emprises pour la phase 2 des Projets.

Pour les emprises sur le secteur de la Reynerie Est, les Partenaires Vendeurs précisent que les implantations à-plat colorées sur le plan ci-dessus, sont données à titre indicatif. Les implantations définitives, qui figureront à l'intérieur des ellipses figurant au plan ci-dessus, seront données au lancement de la Phase 2 - Offre, et n'auront aucun impact sur le programme détaillé dans le Règlement de Consultation.

Sur le Secteur opérationnel Basso Cambo – Place Bouillères, les Fonciers à céder par les Partenaires Vendeurs sont les suivants (Cf plan en annexe 1) :

- Foncier propriété de L'Immobilière Groupe Casino :
 - volumes numérotés 1, 6, 8, 11 et 12 de l'ensemble immobilier sis sur les parcelles cadastrées section 842 BO n° 55, n°56, n° 57, n° 58, n°60 et n°71, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes et d'un règlement d'AFUL, établi en date du 11 octobre 2005 et modifié en date du 12 avril 2012 en l'étude de Me Michaudet, notaire à Saint-Etienne faisant l'objet, entre autres, d'un bail commercial au profit de D.C.F. exploitant du Supermarché Casino
 - parcelle cadastrée section 842 BO n° 109 faisant l'objet d'un bail commercial au profit de Floréal. Son emprise est de 1.502 m².

- Foncier propriété d'Immoval 8 :
 - o volumes numérotés 3, 4, 7, 9 et 10 de l'ensemble immobilier sus-visé

Il est ici précisé que les volumes sus-visés, propriété de l'Immobilière Groupe Casino et d'Immoval 8, font l'objet de divers baux et conventions de mise à disposition, commerciaux et précaires, et que, au sein de la volumétrie sus-visée :

- o Environ 31.368 m² font l'objet des Fonciers cédés
 - o Environ 2.284 m² d'emprises, en bordure des emprises actuelles de l'AFUL, ne seront pas cédées au Groupement Lauréat mais à Toulouse Métropole, pour être réintégrées dans l'espace public (cf plan en annexe 2)
- Foncier propriété de la Ville de Toulouse :
 - o environ 11.381 m² de foncier, actuellement à usage de parc de stationnement public desservant principalement le centre commercial et la Station-Service Floréal. Le foncier cédé sera à détacher des parcelles cadastrées n° 842 BO 0238
 - o parcelle 842 BO 240, actuellement non-bâtie, une emprise de 1.099 m² sera à détacher

Sur le secteur opérationnel Reynerie Est, les Fonciers à céder par les Partenaires Vendeurs, situés en franges de la Reynerie, sont la propriété de Toulouse Métropole.

1.2.b - Règles d'urbanisme

Les Partenaires-Vendeurs précisent que les Projets, feront l'objet de Permis de Démolir, Permis d'Aménager, et Permis de Construire séparés et indépendants, qui devront être déposés de façon concomitante par le Groupement Lauréat (permis dédiés sur chaque phase et sur chacun des Secteurs Opérationnels, incluant l'obligation pour le pétitionnaire de réaliser les travaux dans le respect des phases et des conditions ci-après définies).

Le règlement d'urbanisme en vigueur au moment de la désignation du Groupement Lauréat permettra, dans sa vocation générale et ses principales modalités, l'engagement des Projets décrits ci-après : une modification du PLU est en effet d'ores et déjà en cours pour autoriser la réalisation de programmes mixtes, y compris résidentiels, sur le Secteur opérationnel Basso Cambo - Place Bouillères (passage du secteur en zone UI7 du PLU actuellement en vigueur).

Les Fonciers des Projets figureront donc, lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme des Projets, au sein de la zone UI7 du PLU, et respecteront les règles de ce zonage telles qu'elles sont actuellement définies dans le PLU en vigueur à ce jour. Il est ciblé la mise en application du PLU ainsi modifié d'ici la fin de l'année 2023.

La zone UI7 a vocation à répondre aux besoins de la Ville en termes de constructions nouvelles, de changements de destination et de densification et diversification des usages des parcelles déjà bâties.

Il appartiendra aux Candidats, à leurs seuls et uniques frais et responsabilités, de vérifier et conforter, les règles prévues dans le zonage UI7.

A ce titre, les Candidats effectueront l'analyse de tous les documents d'urbanisme applicables, et notamment du PLU en vigueur, et plus généralement de toutes règles et / ou servitudes applicables, ainsi que de tous éventuels éléments, notamment techniques, communiqués par les Partenaires-Vendeurs dans le cadre du Règlement de Consultation. Ils mèneront toutes études ou analyses qu'ils considéreront comme cohérentes ou nécessaires aux problématiques des Projets.

Les Candidats s'engagent également à s'informer sur les règles d'urbanisme afin que les Projets qu'ils proposeront dans le cadre de la Consultation soient en accord avec la réglementation en vigueur au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme des Projets, et plus particulièrement en ce qui concerne le Projet Basso avec le zonage UI7.

Les Partenaires Vendeurs précisent que chaque candidat devra vérifier la législation en vigueur sur la nécessité de déposer un Permis valant Autorisation d'Exploitation Commerciale pour permettre la programmation commerciale (les commerces transférés dans le cadre du Projet Basso étant localisés sur une autre parcelle que leur parcelle actuelle, et certains commerces de pied d'immeuble futurs du Projet Basso pouvant être de nature différente des commerces actuellement installés dans la galerie marchande).

2. Conditions de base de la proposition financière des Groupements

Sur le Secteur opérationnel Basso Cambo – Place Bouillères : les Fonciers seront cédés, par les Partenaires-Vendeurs, en l'état dans lequel ils se trouvent au jour du transfert de jouissance, sans garantie ni recours contre les Partenaires Vendeurs à l'exception des garanties légales dont les Vendeurs ne peuvent légalement s'exonérer. Le Foncier du lot D1 notamment, destiné à accueillir la future station-essence, sera cédé en son état actuel, avant viabilisation.

Sur le Secteur opérationnel Reynerie Est : les Fonciers seront cédés libres de toute occupation, juridique ou physique, après démolition successive des bâtiments Collège Badiou et/ou Grand d'Indy et/ou Messenger.

Le prix des Fonciers, et les conditions économiques des transferts de certaines activités, notamment locataires de certains commerces du centre commercial actuel, tels que déterminés ci-dessous, ont fait l'objet du Protocole Partenarial entre l'ensemble des Partenaires Vendeurs (visé à l'article 1).

Chaque Candidat est libre de proposer un prix ou des conditions économiques différents des prix de référence déterminés ci-dessous. Le critère de prix sera analysé par le jury au regard de la réalité des Projets, dont il est ici rappelé que l'objectif poursuivi est la production d'un quartier mixte, qualitatif et durable sur les Secteurs opérationnels de Basso Cambo – Place Bouillères et Reynerie Est.

L'appréciation du prix et des conditions économiques sera prise en compte en suivant les modalités décrites à l'article 8.2, elle sera intégrée dans le critère de "qualité, crédibilité et phasage de la proposition financière pour les Fonciers"

2.1 Prix de référence des Fonciers sur le Secteur opérationnel Basso Cambo – Place Bouillères

Sur le Secteur opérationnel Basso Cambo – Place Bouillères, il est fixé une offre de prix attendue donnée “net vendeur”, c’est-à-dire hors taxes et hors charges, éventuelle TVA en sus à la charge du Groupement Lauréat, pour les Fonciers du Secteur opérationnel Basso Cambo – Place Bouillères.

Les Prix de référence des Fonciers du Secteur opérationnel Basso Cambo – Place Bouillères, qui s’additionnent les uns aux autres sont :

- Pour les emprises détenues par L’Immobilière Groupe Casino dans la volumétrie : 9 870 000 €
- Pour les emprises détenues par Immoval 8 dans la volumétrie : 4 500 000 €
- Pour l’emprise de la parcelle cadastrée section 842 BO n° 109 propriété de L’Immobilière Groupe Casino : 530 000 €
- Pour les emprises de la Ville de Toulouse : 1 463 700€

2.2 Prix de référence des Fonciers sur le Secteur opérationnel Reynerie Est

Sur le Secteur opérationnel Reynerie Est, il est fixé une offre de prix attendue donnée “net vendeur”, c’est-à-dire hors taxes et hors charges, éventuelle TVA en sus à charge du Groupement Lauréat, pour les Fonciers du Secteur opérationnel Reynerie

Le prix des emprises est donné en Surface de Plancher Constructible (droit à construire), et sur le Secteur opérationnel Reynerie Est, le Prix de référence des différentes emprises est de 75€/m² SDP.

3. Description des attendus

Dans cette section sont présentés et détaillés les éléments qui concourront à juger :

- en phase 1 de la Consultation (« **Phase Candidature** ») : la lettre de candidature explicitant la compréhension des enjeux par les Candidats, et leur capacité à mener les Projets à leur terme, c’est-à-dire à livrer les deux phases sur les Secteurs opérationnel de Basso Cambo – Place Bouillères et de la Reynerie Est
- en phase 2 de la Consultation (« **Phase Offre** ») : la qualité et la pertinence de la proposition architecturale, opérationnelle et financière des Candidats

3.1 Programmation sur les Fonciers

En préambule, il est précisé que le plan des lots et leur composition ont fait l’objet, dans le cadre du Protocole Partenarial, de négociations entre les Partenaires Vendeurs pour garantir la relocalisation ou l’implantation de certaines activités, qui sont des prérequis et qui constituent un critère essentiel d’analyse des offres.

En conséquence, les offres des Candidats devront respecter la programmation et le phasage tels que prévus ci-dessous, et notamment l’ensemble des conditions/prérequis spécifiés.

Des propositions alternatives de localisation ou des ajustements par les Candidats sont autorisés dans le cadre de la Consultation. Ces propositions devront être réalisées dans le respect strict des principes énoncés dans le Règlement de la Consultation, notamment aux articles 3.1, 3.2, 3.3 et 3.4. Leur respect sera apprécié dans l'analyse des offres des Candidats.

Le logement locatif social qui sera réalisé sur le Secteur opérationnel Basso Cambo – Place Bouillères (35 % de la programmation en logements totale) participe de la reconstitution de l'offre HLM démolie dans le cadre du NPNRU de Toulouse. Deux bailleurs sont d'ores et déjà positionnés sur le logement locatif social du Secteur opérationnel Basso Cambo – Place Bouillères : Toulouse Métropole Habitat et SA HLM Les Chalets.

Les deux bailleurs sociaux participeront chacun aux deux phases du Projet Basso pour le logement locatif social et le logement en accession-sociale. Pour le logement en accession sociale, sa forme sera à déterminer au cours des workshops en Phase Offre (PSLA, vente directe en VEFA ou encore BRS). Ils se répartiront le volume à part égale, en lien avec le Groupement Lauréat.

Pour le montage, une préférence pour la maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux a été exprimée mais les bailleurs sont ouverts à la discussion pour de la co-maîtrise d'ouvrage avec le Groupement Lauréat.

Pour les conditions de réalisation il appartiendra au Groupement Lauréat de les préciser avec deux bailleurs. Il est précisé que les bailleurs souhaitent le regroupement du LLS sur des cages d'escaliers entières, des bâtiments ou des sous-ilots.

Dans le cadre de la présente consultation, les candidats n'auront pas à solliciter directement les bailleurs. Les bailleurs participeront au workshop "programmation urbaine et aménagement" prévu au cours de la phase 2 – Offre de la présente consultation, pour permettre aux candidats de les interroger et de préciser leurs attentes.

3.1.a - Phase 1 des Projets

Projet Basso / Secteur opérationnel Basso Cambo – Place Bouillères

Lot D1 : Constitution d'une nouvelle Station-Service Floréal sur la parcelle BO 0240, à l'angle de l'avenue Louis Bazerque et de l'allée Marc Saint-Saëns

Lot A1 : 14 200 m² SDP environ dédiés :

- à la libération du foncier grâce au transfert de la Station-Service actuelle (relocalisée sur le lot D1 visé ci-avant)
- à la relocalisation du Supermarché Casino sur 4 200 m² SDP (3 000 m² de surface de vente minimum) + un minimum de 180 places de stationnement dédiées (voir détail des pré-requis au 3.2 ci-après)
- à un complexe d'e-gaming / sports / loisirs, 5 000 m² de SDP : Il est attendu des Candidats la mise en place d'un complexe de e-gaming associant loisirs, formation et services, fonctionnant en synergie avec le multiplexe cinématographique (mutualisation des salles) et avec le programme de co-living (hébergement des joueurs et des stagiaires).
- une résidence services en co-living, 5 000 m² de SDP

A cet effet, les 4 candidats admis à déposer une offre en Phase 2 - Offre de la présente consultation sont invités à se rapprocher d'EDELIS (qui a été à l'initiative du projet ICONÉ, similaire à celui envisagé sur le Secteur opérationnel Basso Cambo Place Bouillères), pour envisager les modalités selon lesquelles un projet conjoint pourrait être imaginé sur la programmation e-gaming/ sports / loisirs et coliving.

Lot B : 24 500 m² SDP environ dédiés :

- à 19 500 m² SDP de logements (soit un maximum de 300 logements),
- à la relocalisation d'une partie des commerces et services du centre commercial (galerie marchande) pour 3 000 m² SDP environ
- pouvant être complétés par une programmation d'économie résidentielle associant services, petit artisanat, petite logistique de 2 000 m² SDP environ.

La répartition indicative des logements du lot B est la suivante :

- Lot B1 : 90 logements
- Lot B2 : 80 logements
- Lot B3 : 130 logements

La programmation de logements devra répondre aux obligations de mixité sociale des documents d'urbanisme opposables lors de la délivrance des permis de construire (logement, locatif social, accession sociale, prix maîtrisé, ...).

L'organisation et la trame des lots répondront aux objectifs du Plan Guide Urbain de Basso Cambo.

A ce jour, la place Edouard Bouillères est affectée à du stationnement et intègre un restaurant Quick faisant l'objet d'un contrat d'occupation précaire. Dans le cadre des travaux de transformation et piétonisation de la place, il est prévu que Toulouse Métropole puisse éventuellement assurer le transfert du restaurant Quick.

Projet Reynerie / Secteur opérationnel Reynerie Est

Les Fonciers de la première phase du Projet Reynerie sont situés le long de l'avenue de la Reynerie, en frange du quartier, sur les emprises de l'ancien collège Badiou. Le Groupement Lauréat développera 150 logements libres, sur environ 10 500 m² de surface de plancher.

Les Candidats sont informés que les programmes de logement libre qui seront développés par le Groupement Lauréat (150 logements soit 10 500 m² de SDP) s'inscrivent dans un secteur opérationnel plus large de 6 hectares représentant au total 420 logements (PSLA, locatif social, foncière logement).

La localisation et la répartition de ces programmes, tenant compte des recommandations du commissaire-enquêteur qui a donné un avis favorable au projet, seront précisés dans le cahier des charges de la présente consultation, à l'appui du Plan Guide Urbain de la Reynerie.

Il est fixé un objectif de 50 % de propriétaires-occupants pour cette première phase du Projet Reynerie.

3.1.b - Phase 2 des Projets

Projet Basso / Secteur opérationnel Basso Cambo – Place Bouillères

Lot E : 28 000 m² SDP environ dédiés :

- à 26 000 m² SDP de logements (soit un maximum de 400 logements),
- pouvant être complétés par une programmation d'économie résidentielle associant services, petit artisanat, petite logistique de 2 000 m² SDP environ.

Les logements du lot E seront à répartir en 3 à 6 lots permettant les maillages, trames paysagères et circulations tous modes.

La programmation de logements devra répondre aux obligations de mixité sociale des documents d'urbanisme opposables lors de la délivrance des permis de construire (logement, locatif social, accession sociale, prix maîtrisé, ...).

L'organisation et la trame des lots répondront aux objectifs du Plan Guide Urbain de Basso Cambo.

Projet Reynerie / Secteur opérationnel Reynerie Est

Les Fonciers, objet du Projet Reynerie, sont situés le long de l'avenue de la Reynerie et de la rue de Kiev, en frange du quartier, sur les emprises du bâtiment Messenger qui sera démoli en 2026. Le Groupement Lauréat développera 150 logements libres, sur environ 10 500 m² de surface de plancher

Les Candidats sont informés que les programmes de logement libre qui seront développés par le Groupement Lauréat s'inscrivent dans un secteur opérationnel plus large de 6,3 hectares représentant au total 450 logements (PSLA, locatif social, foncière logement). La localisation et la répartition de ces programmes seront précisées, à l'appui du Plan Guide Urbain de La Reynerie, dans le cahier des charges de la Consultation, en Phase Offre.

3.2 Conditions des transferts de certaines activités

Sur le Secteur opérationnel Basso Cambo – Place Bouillères, les Fonciers font actuellement, en tout ou partie, l'objet de baux et de conventions de mise à disposition, commerciaux ou précaires, notamment au sein du centre commercial, qui est en partie exploité à ce jour. Les Fonciers du Secteur opérationnel Basso Cambo – Place Bouillères seront cédés en l'état, le Groupement Lauréat sera libre de transférer les locataires en pied d'immeuble au sein du futur ensemble immobilier objet du Projet Basso, ou de préférer leur départ, sous réserve des dispositions ci-dessous concernant certains locataires. Le Groupement Lauréat sera en charge d'assurer l'éviction des locataires ou leur transfert, et notamment de mener à bien les négociations opérationnelles, juridiques et financières avec les locataires. Le Groupement Lauréat prendra notamment à sa charge les éventuels coûts de transfert ou éventuelles indemnités demandées par les locataires, le cas échéant. Dans le cadre des négociations de transfert, les locataires transférés pourront soit (i) rester locataires soit (ii) devenir propriétaires.

La Ville de Toulouse et Toulouse Métropole seront très attentives à l'organisation de la propriété des rez-de-chaussée commerciaux de manière à garantir leur pérennité et leur qualité dans le temps. Aussi, la Ville de Toulouse et Toulouse Métropole souhaitent privilégier une propriété des rez-de-chaussée commerciaux par une foncière, avec l'instauration par la Ville de Toulouse d'un comité d'enseignes à l'issue de la désignation du Lauréat, qui aura vocation à siéger au comité aux côtés de la Ville. Le (ou les) foncières acquéreurs de ces rez-de-chaussée devront apporter des garanties de solidité professionnelle, juridique et financière, ainsi que des garanties sur le respect des règles de compliance et transparence en vigueur (exemple : loi Sapin II si assujettis ou équivalent).

Il est ici précisé que L'Immobilière Groupe Casino et Immoval 8 se sont d'ores et déjà engagées à :

- Ne louer leurs Foncières, actuellement vacants ou qui deviendraient vacants avant la désignation du Groupement Lauréat, que par le biais de convention et/ou baux précaires,
- ne pas proposer de renouvellement des baux commerciaux actuellement échus ou qui viendraient à échéance avant la désignation du Groupement Lauréat.

Il est également précisé que sera impérativement requis, dans le cadre du Projet Basso, le transfert de certains des exploitants actuels du centre commercial, dès la phase 1 du Projet Basso, et dans les conditions ci-après :

- Transfert du Supermarché Casino vers un nouvel emplacement en pied d'immeuble du lot A1, sur une surface de 4 200 m² SDP, pour une surface de vente minimale de 3 000 m², sous réserve du respect, cumulativement, de chacune des conditions préalables suivantes :
 - o Signature entre le Groupe Casino et le Groupement Lauréat, concomitamment aux cessions foncières, d'un BEFA, avec (i) un loyer d'un montant maximum de 479 000 € HT HC / an (€ valeur 2022), et (ii) pour une durée minimale de bail commercial de 10 ans.
 - o Indemnisation du Groupe Casino à hauteur de 5 400 000 € HT, indexable et révisable selon l'indice BT01
 - o Réalisation d'un parc de stationnement dédié au Supermarché Casino et indépendant (non foisonné avec le reste du programme), réalisé en infrastructure ou superstructure (et de préférence en infrastructure), comprenant un minimum de 180 places.
 - o Respect d'un cahier des charges technique de livraison précis, la maîtrise d'ouvrage et le financement de la construction du futur supermarché devant être assurés par le Groupement Lauréat
- Transfert de la Station-Service Floréal vers un nouvel emplacement localisé sur le lot D1, sur la parcelle BO 0240, qui sera cédée en l'état actuel avant viabilisation, et sous réserve du respect, cumulativement, de chacune des conditions préalables suivantes :
 - o Signature entre le Groupe Casino et le Groupement Lauréat, concomitamment aux cessions foncières, d'un BEFA, avec (i) un loyer d'un montant maximum de 25 000 € HT HC / an (€ valeur 2022), et (ii) pour une durée minimale de bail commercial de 10 ans.
 - o Indemnisation de Floréal à hauteur de 946 000 € HT, indexable et révisable selon l'indice BT01 étant précisé que :

- La maîtrise d'ouvrage des travaux de démolition et de dépollution de la Station-Service Floréal sera financée et assurée par le Groupement Lauréat
 - La maîtrise d'ouvrage et le financement des travaux de construction de la nouvelle station-service seront assurés par le Groupe Casino
 - L'indemnité versée par le Groupement Lauréat à Floréal pourra, le cas échéant, être réduite à hauteur des éventuels coûts de dépollution qui pourraient être amenés à être pris en charge par le Groupement Lauréat, sous réserve que ces coûts soient cumulativement (i) strictement liés à l'exploitation de la Station-Service Floréal, (ii) limités à une dépollution nécessaire et conforme à la réglementation en vigueur afférente à l'usage actuel de l'emprise (iii) estimés par un cabinet d'expertise techniques missionné conjointement par l'Immobilière Groupe Casino et le Groupement Lauréat ayant estimé la nécessité et le coût des travaux . Le Groupement Lauréat conduira une procédure de tiers demandeur (au sens du L 512-21 du code de l'environnement) afin d'assurer un état environnemental du site (sol et eaux souterraines) de la Station-Service actuelle compatible avec son projet. La déclaration de cessation d'activité ICPE de la Station-Service sera, quant à elle, conduite par Floréal, qui en informera le Groupement Lauréat.
- Transfert et mise à disposition d'un local d'une surface comprise entre 550 et 600 m² SDP permettant de retrouver *a minima* 3 rings, des espaces de vestiaires, un espace d'accueil, un espace musculation & pratique sportive diverse, et les locaux techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'équipement, pour l'Académie de Boxe de Basso Cambo actuellement présente dans la galerie marchande (association loi 1901 dont le but est de promouvoir la pratique de la boxe dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville). Le local devra pouvoir offrir une hauteur libre comprise entre 4m et 4,5m pour être compatible avec l'activité de salle de boxe. Les conditions consisteront en une mise à disposition à titre gracieux (absence de loyers et de charges) d'une "coque chaude" (prise en charge des aménagements intérieurs par le Lauréat hors mobilier), afin de pérenniser l'activité de la salle sur le long terme.

Sur le secteur Reynerie, les Fonciers seront cédés après démolition des bâtiments existants, et libres de toute occupation, juridique ou physique.

Il est précisé que pendant toute la durée de la Consultation, et jusqu'à la signature éventuelle d'un protocole d'accord avec le Groupement Lauréat (« **Protocole Lauréat** »), les Candidats ne seront en aucun cas, autorisés à prendre attache, de façon directe ou indirecte, par quelque moyen que ce soit, avec l'un ou plusieurs des exploitants et locataires des Projets sans accord préalable, express, et par écrit, de l'unanimité des Partenaires-Vendeurs.

3.3 Obligations en termes de montage et de phasage

3.3.a - Conditionnalité de la phase 2

Les Projets se déploient en deux phases distinctes, dont les programmations sont décrites au 3.1 supra.

Les Partenaires Vendeurs précisent que le déploiement des programmes des phases 2 des secteurs Basso Cambo et Reynerie sera soumis, au préalable, aux conditions cumulatives suivantes :

- i. la commercialisation (matérialisée par la signature de contrats de réservation ou de promesses de VEFA) d'au moins 50% des logements de la phase 1 du Projet Reynerie, et
- ii. l'engagement, des travaux de la phase 1 du Projet Reynerie, matérialisé par le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) afférente et par au moins un ordre de service de gros œuvre sur le projet. Le Groupement Lauréat devra s'engager, à débiter ses travaux dans un délai de 2 mois (après l'atteinte de la commercialisation telle que prévue au i).

En l'absence de réalisation de l'une ou l'autre des conditions i) et ii) ci-dessus citées, les Partenaires Vendeurs se réservent le droit de ne pas autoriser le déploiement de la phase 2 sur les Secteurs opérationnels de Basso Cambo - Place Bouillères et de Reynerie Est.

3.3.b - Phasage – Travaux et coordination du Projet Basso avec les environnants

Le déploiement du lot A1 de la phase 1 du Projet Basso est conditionné par le transfert de la Station-Service Floréal vers un nouvel emplacement, situé sur la parcelle BO 0240 (angle de l'avenue Louis Bazerque / allée Marc Saint-Saëns), et par le transfert-réduction du Supermarché Casino vers l'emplacement actuel de la Station-Service Casino.

Le Groupement Lauréat s'engage à garantir les locataires du Supermarché Casino et de la Station-Service Floréal :

- de l'absence de toute interruption d'exploitation du Supermarché Casino et de la Station-Service Floréal
- du respect de leurs besoins de fonctionnement (notamment accès clientèle, accès personnel, livraisons) et de la mise en place de mesures permettant de limiter au strict nécessaire la dégradation des conditions d'exploitation, pendant le chantier des phases 1 et 2,

Par ailleurs, les Partenaires Vendeurs rappellent que l'opérateur Megarama a prévu de déployer un projet de cinéma sur le lot A2 (en dehors de la Consultation), qui jouxtera le lot A1 par le nord. Les travaux du lot A1 et du lot A2 pourraient s'avérer, en tout ou partie concomitants. Megarama, pour son projet, a prévu de déposer un Permis de Construire ad hoc dédié à son lot, accompagné d'une demande de CDACi.

Le Groupement Lauréat se rapprochera de Megarama pour se coordonner afin de déployer des chantiers cohérents l'un avec l'autre. Les chantiers des lots A1 et A2 devront systématiquement chercher à minimiser les nuisances à l'exploitation du centre commercial actuel, ainsi qu'à l'exploitation des locaux des futurs lots A1 et A2, et à tout autre exploitant commercial ouvert pendant le chantier sur le secteur du Projet Basso.

Une mission d'Ordonnancement Pilotage Coordination (OPC) commune sera mise en place par Megarama et le Groupement Lauréat, pour coordonner les chantiers avec le fonctionnement et la bonne exploitation des commerces ouverts pendant chacune des phases du chantier. Par ailleurs, pendant l'ensemble des travaux de la première phase du Projet Basso, le Groupement Lauréat devra

maintenir un nombre de places de stationnement minimum garantissant le bon fonctionnement du supermarché actuel jusqu'à son transfert, sur des emprises à définir dans et autour de la place Bouillères en privilégiant la lisibilité et la stabilité de ces places pendant les travaux.

Toulouse Métropole a prévu de réaliser divers espaces publics autour des lots objet du Projet Basso, Il est précisé que :

- les emprises foncières objet de ces travaux ne font pas partie des Fonciers cédés dans le cadre de la présente consultation.
- Toulouse Métropole, dans le cadre du/des Projet Urbain Partenarial(aux) mis en place sur le Projet Basso coordonnera son planning de chantier avec le planning chantier de la phase 1 du Groupement Lauréat, l'objectif partagé étant la livraison des espaces publics dans un planning cohérent avec la livraison des lots de la phase 1.

3.4 Autres obligations

Dans cette section sont détaillées les obligations, notamment financières, auxquelles le Groupement Lauréat devra souscrire. La cession des Fonciers est soumise à ces conditions, rendues nécessaires par les futurs programmes.

- Signature de Projets Urbains Partenariaux avec Toulouse Métropole :

Le Projet Basso devra s'accompagner de nouveaux aménagements publics qualitatifs.

Par "aménagement publics" est entendu l'ensemble des équipements publics rendus nécessaires au bon fonctionnement du Projet Basso, et qui seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique.

A travers une ou plusieurs conventions de Projet Urbain Partenarial, le Groupement Lauréat s'engage à participer financièrement à la réalisation de ces aménagements publics. Le montant de participation a été estimé et validé par les Partenaires Vendeurs à 6.144.875 euros (CE mars 2022), indexable et révisable selon l'indice TP01. Ce versement se substituera à tout versement de la part intercommunale de la taxe d'aménagement majorée.

Les travaux réalisés par Toulouse Métropole seront livrés dans le même calendrier que le calendrier de livraison de la phase 1 du Projet Basso.

- Stationnement – participation à la reconstitution de l'offre de stationnement public :

Sur les Fonciers cédés en vue du Projet Basso, 800 places de stationnements public et gratuit garantissent actuellement l'accessibilité aux services publics et le bon fonctionnement du secteur de Basso Cambo.

A travers une étude des besoins en termes de stationnement, il a été identifié une jauge à 200 places gratuites à reconstituer, pour garantir le bon fonctionnement du secteur à l'issue du Projet Basso.

La reconstitution de cette offre sera réalisée par Toulouse Métropole dans un parking silo mutualisé ayant vocation à accueillir d'une part les places publiques gratuites reconstituées, et d'autre part les

besoins complémentaires éventuels des programmes (cinéma, e-gaming, co-living, commerces, etc.), dans une logique de foisonnement et de mutualisation. Ce parking silo sera réalisé à proximité immédiate des Fonciers cédés.

Le Groupement Lauréat s'engage à participer à la reconstitution de l'offre de stationnement publique gratuite dans le parking silo, à hauteur d'un montant, validé par les Partenaires Vendeurs, de 3.521.066 € HT (CE mars 2022), indexable et révisable selon l'indice BT01, correspondant à environ 176 places.

- Réalisation et conduite des procédures environnementales et d'aménagement :

Le Groupement Lauréat aura la charge d'identifier puis de réaliser l'ensemble des procédures nécessaires à la réalisation des Projets.

De manière non-exhaustive, il s'agit de réaliser notamment :

- Les procédures environnementales éventuellement nécessaires à la mise en œuvre des Projets
- Les procédures d'aménagement : permis de démolir, permis d'aménager et de construire
- Les procédures de concertation,
- Les procédures administratives nécessaires pour assurer le transfert des locataires en place ou l'arrivée de nouveaux locataires sur le pôle commercial du Secteur opérationnel Basso Cambo – Place Bouillères (CDAC, agrément ARS, autres procédures éventuelles, ...).

Lorsque les procédures seront réalisées, le Groupement Lauréat devra informer chacun des Partenaires Vendeurs, ainsi que l'opérateur Megarama, de son calendrier prévisionnel de travaux pour la bonne coordination des chantiers, notamment la réalisation du cinéma et des aménagements publics.

Ces éléments seront à expliciter par le Candidat en Phase Offre de la Consultation, par la production d'une note méthodologique. Elle permettra d'apprécier la compréhension des enjeux de coordination autour de la place Bouillères notamment.

4. Stationnement privé - Démarche de foisonnement

Le groupement lauréat devra organiser le stationnement privé, nécessaire aux programmes listés dans les sections 3.

Il sera toutefois possible pour le groupement lauréat de se rapprocher de Toulouse Métropole pour définir, lors de la mise au point du Projet Basso, le nombre de places privées dans le futur parking silo, dont il pourrait avoir besoin s'il souhaite compléter les le stationnement de ses différents programmes, sur la base de 25.000 € / place pour une durée d'au moins 15 ans.

5. Calendrier estimatif des Projets

Le calendrier est donné à titre indicatif, à partir de la désignation du Groupement Lauréat de la Consultation, nomination que les Partenaires Vendeurs ont pour objectif d'effectuer en juin 2024. Dans les semaines qui suivront, avec un objectif au troisième trimestre 2024, aura lieu la signature du Protocole Lauréat. Le Protocole Lauréat devra notamment garantir l'exclusivité des discussions entre les Partenaires-Vendeurs et le Groupement Lauréat retenu à l'issue de la Consultation.

A compter du troisième trimestre 2024, le Groupement Lauréat engagera les études et la concertation avec l'ensemble des parties-prenantes.

Dès 2025, le Groupement Lauréat s'engage à conduire l'ensemble des procédures réglementaires nécessaires à la mise en œuvre des Projets, tel que prévu à l'article 3.4

En parallèle, les Partenaires Vendeurs engageront avec le Groupement Lauréat la formalisation des cessions des Fonciers (à articuler avec le déclassement des emprises publiques destinées à être cédées et qui sera finalisé à l'horizon mai 2024), par la signature des promesses synallagmatiques de vente avec les Partenaires Vendeurs (une promesse par vendeur par secteur). Les promesses de vente des fonciers des deux Secteurs opérationnels et des différents Partenaires Vendeurs seront signées concomitamment. La réitération de chaque cession pourra quant à elle être menée, en fonction des levées des conditions suspensives de chaque promesse, de façon indépendante. Le Protocole Lauréat précisera le nécessaire ordonnancement des ventes foncières conjointes des différents Partenaires Vendeurs sur le Secteur opérationnel de Basso Cambo.

L'objectif qui sera poursuivi par le Groupement Lauréat sera la signature du ou des actes authentiques de vente au premier trimestre 2026, sous réserve de la levée des conditions suspensives afférentes à chaque promesse de vente, pour permettre en suivant le démarrage des travaux. Il est rappelé, comme indiqué à l'article 3.3.a du présent règlement, que la phase 2 des Projets sera conditionnée par la commercialisation et l'engagement des travaux de la phase 1 du Projet Reynerie. L'objectif partagé des Partenaires-Vendeurs est que la phase 2 des Projets puisse, en fonction du déroulement de la phase 1, débiter à l'horizon 2027-2028.

6. Décomposition et déroulement de la Consultation

La Consultation se déroulera en deux phases. La Phase Candidature est ouverte à tout Groupement.

La Phase Offre sera restreinte aux quatre Candidats ayant présenté les meilleures candidatures lors de la Phase Candidature de la Consultation.

6.1 Composition attendue des Groupements

Pour participer à la Consultation, les Candidats devront se présenter sous la forme d'un groupement, qui sera structuré autour d'un mandataire. Le mandataire coordonnera l'ensemble des membres de son Groupement et identifiera dès le stade de la candidature un référent unique (un directeur de projet) pour les Partenaires Vendeurs.

Le fonctionnement du Groupement sera explicité dans une note organisationnelle, afin de pouvoir apprécier notamment les champs d'intervention et de compétence de chacun des membres du Groupement, les responsabilités et la méthode.

Plusieurs compétences sont attendues dans le Groupement, avec entre autres obligatoirement :

- Un promoteur ou un groupement de promoteurs
- Un architecte-urbaniste
- Un Bureau d'études techniques tous corps d'Etat
- Une compétence procédure d'aménagement et procédure et environnementale
- Une compétence concertation et communication
- Une compétence en commerce et développement économique

Chaque Candidat sera libre de compléter la composition de son Groupement, s'il le juge pertinent pour la conduite des Projets.

S'il s'agit d'un groupement de promoteurs, ceux-ci devront être solidaires sur l'ensemble du programme des Secteurs opérationnels Basso Cambo – Place Bouillères et Reynerie Est.

6.2 Première phase - Phase Candidature

La première phase de la Consultation est ouverte sans restriction, mais seules les candidatures complètes seront analysées.

La Consultation sera ouverte le vendredi 15 septembre 2023, et les Candidats disposeront d'un délai minimum de 55 jours soit jusqu'au mardi 14 novembre 2023 pour remettre leur candidature. Les Candidats seront invités à déposer une candidature, comprenant l'ensemble des pièces demandées à l'article 7.1 des présentes.

Les candidatures seront analysées par le jury formé par l'ensemble des Partenaires Vendeurs et assisté d'une commission technique pour les travaux préparatoires d'analyse. Le jury sera décisionnaire, pour déterminer les Candidats admis à concourir pour la 2^{ème} phase de la Consultation, l'objectif étant une désignation en décembre 2023.

6.3 Deuxième phase – Phase Offre

A l'issue de la première phase de la Consultation, quatre Candidats seront admis à présenter une offre. Un dossier de consultation détaillé (listes des pièces de ce dossier définie à l'article 10) et un projet de Protocole Lauréat leur seront transmis.

L'objectif des Partenaires Vendeurs est que la seconde phase débute en janvier 2024 et se clôture en juin 2024. Dans cet intervalle, les Partenaires Vendeurs organiseront, en amont du dépôt des offres, 3 workshops à partir de février 2024, séparément avec chaque Candidat, sur les thématiques suivantes :

- Un workshop sur le volet programmation urbaine / architecture / aménagement et environnement,
- Un workshop sur le volet financier,
- Un workshop sur le volet juridique.

Pour chacun de ces workshops, le mandataire de chaque Groupement devra être présent et pourra être accompagné des interlocuteurs de son choix.

A l'issue de ces trois sessions, un compte-rendu sera rédigé par les Partenaires Vendeurs et transmis à chaque Candidat pour la séance à laquelle il a participé.

Les Candidats seront invités à déposer une offre initiale, comprenant l'ensemble des pièces demandées à l'article 7.2 des présentes, avant la clôture, dont l'objectif de délai est fixé à avril 2024.

Après la réception des offres, sera engagée une phase d'analyse technique et de négociation qui donnera lieu à des échanges écrits. A l'issue de ces échanges les Partenaires Vendeurs se réservent le droit de demander aux Candidats le dépôt d'une offre intermédiaire, dont l'objectif de délai est fixé à mai 2024.

Sur la base de leur dernière offre remise, une audition des Candidats sera organisée à Toulouse, en présence du jury (cf article 9), dont l'objectif de délai est fixé à juin 2024.

A l'issue de l'audition, les Candidats seront informés de la clôture des négociations et seront invités à remettre les offres finales, dont l'objectif de délai est fixé à juin 2024.

En fonction de l'avis du jury pris sur la base des offres finales, les Partenaires-Vendeurs pourront décider dans les 4 à 5 semaines environ après réception des offres finales, de :

- ne donner suite à aucune des offres émises, et ce sans recours de la part des Candidats, ni indemnités ; ou
- désigner le Groupement Lauréat, de leur choix.

L'objectif partagé par les Partenaires-Vendeurs est d'annoncer le Groupement Lauréat de la consultation en juin 2024.

En cas de désignation, le Groupement Lauréat devra se soumettre à l'analyse des procédures "know Your Customer" (KYC) des Partenaires Vendeurs privés, établies en lien avec les obligations réglementaires de la législation dite Sapin II.

En conséquence, le Groupement Lauréat sera soumis aux procédures de vérification KYC de chacun des Partenaires Vendeurs privés (Immoval 8 et L'Immobilière Groupe Casino). Toute désignation définitive d'un Groupement Lauréat, par la signature du Protocole Lauréat permettant la réalisation des Projets découlant de la Consultation, ne pourra intervenir qu'en cas de résultats satisfaisants sur ces procédures de vérification. Tout Groupement Lauréat, dont l'un ou plusieurs membres ne satisferaient pas à ces procédures de vérification, quand bien même il aurait été désigné Groupement Lauréat au terme de la Consultation, ne pourra valablement régulariser le Protocole Lauréat puis exécuter les Projets découlant de la Consultation, et ce sans recours, ni indemnités de la part des Partenaires Vendeurs.

6.4 Synthèse du calendrier indicatif de la Consultation

| | |
|--|----------------------------|
| Lancement de la Consultation – Phase Candidature | Vendredi 15 septembre 2023 |
|--|----------------------------|

| | |
|---|------------------------------|
| Date limite de dépôt des candidatures | Mardi 14 novembre 2023, 17h |
| Choix des 4 Candidats admis à déposer une offre + lancement de la Phase Offre de la Consultation | Décembre 2023 – Janvier 2024 |
| Workshop “ programmation urbaine et aménagement” | Février 2024 |
| Workshop “financier” | Février - Mars 2024 |
| Workshop “ juridique” | Mars 2024 |
| Dépôt des offres initiales par les 4 Candidats | Avril 2024 |
| Questions-réponses/demandes de compléments éventuels | Avril 2024 |
| Dépôt des offres intermédiaires par les 4 Candidats (étape optionnelle, restant à la discrétion des Partenaires Vendeurs) | Mai 2024 |
| Audition des Candidats par le jury et questions-réponses/demandes de compléments éventuels | Mai-Juin 2024 |
| Dépôt des offres finales par les 4 Candidats | Juin 2024 |
| Jury final et désignation du Groupement Lauréat | Juin 2024 |

7. Contenu des dossiers à remettre par les Candidats

Pour chacune des phases de la Consultation, des documents sont attendus comme détaillé ci-dessous. Les Partenaires Vendeurs pourront exiger la production des pièces manquantes ou jugées imprécises. Le défaut de communication de ces pièces dans le délai requis pourra entraîner une sanction dans l’analyse par les Partenaires Vendeurs ou, selon la pièce concernée, le rejet du dossier. De même, toute offre incomplète ne pourra être prise en compte.

7.1 Documents constituant le dossier à remettre en Phase Candidature

Pour la phase Candidature, le Candidat devra remettre :

- Une lettre de candidature explicitant la compréhension des enjeux et problématiques des Secteurs opérationnels, expliquant notamment quelle sera la stratégie du Groupement afin de mener les deux phases des Projets à leur terme, (exemple : stratégie de commercialisation sur les Projets, stratégie de transfert et/ou éviction des locataires du centre commercial de Basso Cambo, stratégie d’exécution des chantiers des deux sites, etc), en 4 pages maximum,

- Une notice de présentation du Groupement, de son équipe et de son schéma d'organisation, présentant notamment les capacités techniques et financières (chiffre d'affaires global de la ou les sociétés du Groupement), avec tous éléments utiles permettant d'apprécier la solidité du Groupement, en 4 pages maximum
- 5 références minimum des membres du Groupement, dont 3 références minimum du mandataire du Groupement, sur des opérations comparables en termes de complexité, de partenariat, de contexte urbain et d'exigences environnementales, y compris au niveau local, ainsi que les références du Groupement si celui-ci a déjà été constitué dans le cadre d'autres opérations antérieures

Sur le plan juridique et administratif, le Candidat devra justifier de sa capacité à candidater, il fournira ainsi les documents suivants :

- Extrait-K-bis de chacun des membres du Groupement
- Composition du capital social de chacun des membres du Groupement
- Une déclaration sur l'honneur de chacun des membres du Groupement attestant :
 - o De l'absence de toute procédure de redressement ou de liquidation judiciaire,
 - o De l'absence de faillite personnelle,
 - o Du respect des obligations fiscales et sociales,
 - o De l'absence de condamnation judiciaire.
- Attestation d'assurance professionnelle de chacun des membres du Groupement
- Le pouvoir de la personne habilitée à engager le membre du Groupement,
- Identification de chaque membre du Groupement, pouvoir donné au mandataire du Groupement, l'habilitant au nom de l'ensemble des membres du Groupement à répondre à la consultation
- Déclaration d'intégrité et clause éthique datées et signées par le mandataire du Groupement, au nom et pour le compte de chacun de ses membres (voir annexes 3 et 4)
- Le Règlement de Consultation, paraphé et signé, valant engagement du respect de la confidentialité des échanges et des documents remis en Phase Candidature et en Phase Offre

Ces documents permettront d'apprécier la capacité de l'ensemble des entités composant le Groupement. Si sa composition devait varier, même à la marge, entre la phase 1 et la phase 2, le Candidat devra le signaler explicitement à l'ensemble des Partenaires Vendeurs.

7.2 Documents constituant le dossier à remettre en Phase Offre

Pour la phase Offre, le Candidat devra produire ou compléter, pour chacun des Secteurs opérationnels les documents suivants :

- a) Note détaillée sur la stratégie urbaine, sur les intentions et ambitions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères, en 10 pages maximum (hors annexes)
- b) Description du programme proposé, incluant en sus la liste éventuelle des investisseurs et/ou exploitants identifiés suivant la programmation, détaillant les enjeux et partis-pris de programmation, et l'organisation juridique prévisionnelle future des bâtiments, en 10 pages maximum (hors annexes)
- c) Un tableau de programmation, mettant notamment en exergue les éventuelles différences par rapport au programme fixé au 3.1 du Règlement de Consultation, et détaillant :

- Les surfaces construites (SDP) et valorisées (SHAB, SU, GLA) par bâtiments et par produits immobiliers,
 - La ventilation du programme par taille et par typologie,
 - Le nombre de stationnements par produits, par procédé constructif (aérien, infrastructure, superstructure) et par localisation (dont éventuellement parking silo).
- d) Cahier d'architecture comprenant :
- Deux plans traduisant l'intégration des Projets dans leurs environnements respectifs et l'aménagement de chacun des Projets (échelle 1/2000è et échelle 1/1000è),
 - Un plan masse d'aménagement et d'organisation des flux sur lequel devront figurer les aménagements extérieurs, les accès aux différents programmes, les principes de circulation, (échelle 1/500è),
 - Les élévations et une ou plusieurs coupe(s) significative(s) cotées (échelle 1/500e),
 - Tout schéma complémentaire que les Candidats jugeront utiles à la bonne compréhension des Projets.
- e) Note et/ou plans méthodologiques sur la conduite des Projets et sur l'exécution du chantier, détaillant le calendrier, les différentes phases du chantier, précisions éventuelles sur le mode de choix des entreprises (entreprise générale, corps d'état séparés ou macro-lots), ainsi qu'une proposition de Plan d'Implantation de Chantier sur chaque phase, permettant notamment sur le Projet Basso d'évaluer la poursuite de l'exploitation des commerces pendant le chantier, en 10 pages maximum
- f) Note détaillant la façon dont seront gérées les activités, services et commerces actuellement en place sur le Secteur opérationnel de Basso Cambo (transferts et relocalisations, évictions, indemnisations, déroulé des négociations etc), en 5 pages maximum
- g) Note juridique détaillant les autorisations d'urbanisme et procédures prévues par le Candidat pour les Projets, leur ordonnancement, et la conformité de cet ordonnancement à la réglementation en vigueur, étayée par un conseiller juridique (avocat, par exemple spécialisé dans les montages immobiliers complexes)
- h) Lettre d'offre d'acquisition datée et signée par le mandataire du Groupement, précisant :
- le prix d'acquisition (valeur HT HD),
 - Récapitulatif de la surface développée globale, par produits et par phases,
 - dans le cadre des promesses synallagmatique de vente (PSV), à consentir par les Partenaires Vendeurs, les conditions (i) essentielles et déterminantes, (ii) les conditions suspensives envisagées, étant précisé qu'aucune condition suspensive ne pourra porter sur une pré-commercialisation du programme à bâtir; ainsi que (iii) l'indemnité d'immobilisation offerte aux Partenaires-Vendeurs; il est ici précisé qu'il sera signé une PSV par Partenaire Vendeur et par Secteur opérationnel, chaque PSV intégrant les deux phases des Secteurs opérationnels,
 - Engagement du strict respect, par le Groupement, des conditions de réalisation des Projets présentées notamment aux articles 3.1, 3.2, 3.3 et 3.4 du Règlement de Consultation
 - les conditions éventuelles exigées par le(s) comité(s) d'engagement des Groupements.
- i) Protocole Lauréat complété des engagements pris par le Candidat
- j) Etude financière détaillée, par produit / bilan, suivant modèle joint (bilan de promotion)

Il est précisé par les Partenaires Vendeurs que, par dérogation à ce qui précède, il ne sera pas demandé au Candidat de produire les éléments d) (cahier d'architecture) et e) (note

méthodologique sur la conduite des Projets) pour la phase 2 du Projet Reynerie (emprise de l'immeuble Messenger).

8. Critères de sélection des candidatures et des offres – Modalités de sélection

L'étude et la sélection des candidatures et offres déposées au cours des deux phases de la Consultation seront effectuées dans le respect des principes fondamentaux de la commande publique.

Par ailleurs, l'attention des candidats est attirée sur le respect du prix de référence, ainsi que le respect des attendus décrits à l'article 3 du Règlement de Consultation : il est ici rappelé que ces éléments constituent des conditions essentielles et déterminantes de la contractualisation avec les Partenaires-Vendeurs.

Outre le respect de ces conditions, les critères de sélection principaux en Phases Candidature et Offre sont les suivants :

8.1 Critères de sélection des candidatures (Phase Candidature)

Outre la recevabilité des candidatures s'effectuant à partir des documents juridiques (conformité avec les règlements de compliance et de transparence en vigueur comme la loi Sapin II) et attestant de la capacité à candidater, les candidatures seront examinées à partir des critères suivants :

- **La composition du groupement** : celle-ci devra faire l'objet d'une note de présentation, décrivant pour chaque membre les compétences apportées au projet et les moyens humains permettant de porter ce projet (30%)
- **Capacités techniques et professionnelles du groupement** : Jugées à partir des références et expériences du Candidat, ces éléments permettront d'apprécier la capacité professionnelle du Candidat, sa bonne compréhension des enjeux sur chacun des deux Secteurs Opérationnels, et sa capacité à s'engager dans l'acquisition des fonciers dans le cadre de promesse(s) synallagmatique(s) de vente. Les références fournies devront permettre d'évaluer les capacités techniques et professionnelles à conduire l'exécution de projets immobiliers complexes, et permettre de démontrer la capacité du Candidat à contribuer à la réussite des deux phases des Projets sur chacun des Secteurs opérationnels, notamment à travers la mise en place avec succès de la commercialisation des programmes et à travers le respect du phasage des travaux (50%)
- **Capacités financières du groupement** : la solidité financière de l'entreprise (chiffre d'affaires global de la ou des sociétés sur les 3 derniers exercices ainsi que le détail du chiffre d'affaires concernant les activités de promotion immobilière). Le candidat fournira tout document qu'il jugera utile pour prouver qu'il dispose des capacités financières pour réaliser un projet de cette ampleur (20%).

8.2 Critères d'étude et de sélection des offres (Phase Offre)

- **Qualité et pertinence** architecturale, urbaine, environnementale et programmatique du projet : 40%
- **Méthodologie proposée** : Stratégie opérationnelle du Groupement, le caractère réaliste de la mise en œuvre des Projets, et la capacité du Candidat à délivrer son projet, notamment à commercialiser et à respecter le phasage global pour mener à leur terme les deux phases des Projets sur chacun des deux secteurs : 20 %
- **Traduction opérationnelle des attendus** figurant à l'article 3 du Règlement de Consultation, notamment capacité à exécuter les chantiers en milieu occupé : 20%
- **Qualité, crédibilité et ventilation entre les phases 1 et 2 de la proposition financière** et des hypothèses de valorisation du bilan de promotion des Projets, ainsi que la cohérence et la crédibilité des conditions suspensives proposées pour l'acquisition des Fonciers : 20%

9. Jury / Comité quadripartite

Le jury sera composé de 8 membres :

- 2 représentants de L'Immobilière Groupe Casino
- 2 représentants de Immoval 8
- 4 représentants de la Ville de Toulouse et de Toulouse Métropole : élu délégué au commerce, élu délégué aux finances, le maire de quartier et la vice-présidente aux projets urbains.

Le jury sera présidé par un représentant de Toulouse Métropole, et sera en charge de désigner le Groupement Lauréat.

Le jury pourra être élargi à des personnalités qualifiées ayant une voie consultative, et en particulier l'urbaniste coordonnateur de Basso Cambo (AP5), l'urbaniste coordonnateur de La Reynerie (Atelier Bernard Paris) et le conseil d'Immobilière Groupe Casino (EPPC).

10. Composition du dossier de consultation

Phase 1 :

- Le Règlement de Consultation
- Plan parcellaire des Fonciers visés par la présente Consultation et distinguant les emprises foncières cédées de celles non cédées car destinées à des aménagements publics (cf plans en annexes 1 et 2)

Phase 2 :

- Règlement de Consultation et ses annexes
- Le Planning prévisionnel de réalisation des programmes
- Le CCTP détaillant notamment la programmation, la spatialisation des lots, et les prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères pour les Projets

- Fiches de lots pour les Secteurs opérationnels Basso Cambo – Place Bouillères et Reynerie Est, incluant notamment un plan des aménagements publics prévisionnels
- Cadre financier de réponse, à compléter par le Groupement sur chacun des Secteurs opérationnels Basso Cambo – Place Bouillères et Reynerie Est
- Projet de Protocole Lauréat,
- Term-sheet de Bail en l’Etat Futur d’Achèvement pour le futur Supermarché Casino
- Term-sheet de Bail en l’Etat Futur d’Achèvement pour la future Station-Service Floréal
- Cahier des charges de livraison du local pour le futur Supermarché Casino
- Annexes : dossier géomètre et topographique (notamment plan, relevé cadastral et mesurage précis des emprises foncières cédées), note de présentation des servitudes grevant les Fonciers, grille locative à jour du centre commercial arrêtée à la date de lancement de la deuxième phase de la Consultation, dossier de diagnostics techniques (par exemple DTA, SSP phase 1, documentation ICPE, ERP, diagnostic termites), ...

11. Accès au dossier de consultation

Les partenaires mettent à disposition sous forme de data room ouverte par Maître Claire NAPOLY-PUENTE de l’étude MAS ET ASSOCIES les documents cités ci-dessus.

En phase 1 - Candidature, les candidats devront adresser un courriel à l’étude MAS ET ASSOCIES à l’adresse suivante : claire.napoly-puente@notaires.fr

Ils devront préciser le prénom, le nom, le mail et la société qu’ils représentent.

En phase 2 - Offre, l’accès aux différentes data room des trois Partenaires Vendeurs seront autorisés uniquement aux groupements admis à déposer une Offre. Pour cela, chaque groupement devra adresser un courrier à l’étude MAS ET ASSOCIES et dater, compléter et signer un engagement de confidentialité en amont, suivant un modèle imposé et communiqué en amont par les Partenaires Vendeurs. Le signataire de cet engagement devra justifier de sa capacité à engager l’ensemble des membres du Groupement sur cette confidentialité. L’accès aux différentes data room sera ouvert après réception de l’engagement de confidentialité dûment complété et signé, et sera mis en œuvre par les équipes notariales différentes, représentant les trois Partenaires Vendeurs.

12. Remise des candidatures et des offres

Les candidatures et les offres devront être reçues par voie électronique à l’adresse suivante :

claire.napoly-puente@notaires.fr

L’objet du mail sera le suivant : Consultation Basso Cambo – Reynerie Est / Toulouse

Pour la phase 1 - Candidature, les candidatures devront être envoyées avant le mardi 14 novembre à 17h

Pour la phase 2 - Offre, la date butoir de dépôt des offres n’a pas encore été fixée à ce jour par les Partenaires-vendeurs. Elle sera communiquée en janvier 2024 aux candidats admis à entrer en Phase 2 – Offre.

Les candidatures et les offres à recevoir devront avoir une durée de validité expirant 18 mois à compter de la date de réception desdites offres

Les dossiers dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées ne seront pas retenus.

13. Indemnité

La Consultation ne saurait entraîner un quelconque versement, rémunérateur ou indemnitaire, de la part de quiconque et notamment de l'un ou plusieurs des Partenaires Vendeurs, au profit des Candidats ayant répondu à la Consultation, tant à la suite de la Phase Candidature que de la Phase Offre, qu'elle qu'en soit la raison et notamment : décision des Partenaires Vendeurs de ne pas poursuivre les Projets et cela même après que le Groupement Lauréat ait été désigné, ou éviction d'un Candidat.

Les Candidats, considérés tant séparément qu'en tant que groupements, participent donc à cette Consultation en toute connaissance de cause et prennent particulièrement en considération le fait que les Partenaires Vendeurs pourront y mettre fin à tout moment.

Les Candidats se portent fort du respect des engagements issus de la Consultation par leurs co-contractants.

Tous honoraires et notamment les éventuels honoraires de conception des Projets ou de réalisation des rendus engagés par les Candidats resteront à leur entière charge sachant toutefois que :

- Les Candidats conserveront la pleine propriété de leur projet au regard des dispositions législatives et réglementaires en vigueur relatives à la propriété intellectuelle.
- Les Candidats s'engagent à ne pas communiquer sur leur projet urbain et architectural sans l'accord écrit préalable et exprès de l'ensemble des Partenaires-Vendeurs

14. Clause de confidentialité

Tout au long de la Consultation, les Partenaires Vendeurs s'engagent à assurer la stricte confidentialité des offres remises par les Candidats, dans le respect notamment des droits de propriété intellectuelle de ces derniers pouvant être liés au contenu de leurs candidatures ou offres.

De leur côté, les Candidats s'engagent à respecter la confidentialité selon les dispositions suivantes :

14.1 Contenu des Informations confidentielles

Il est précisé aux Candidats que sont considérées comme des « **Informations Confidentielles** » :

- les documents composant la Consultation et les informations de quelque nature que ce soit communiqués par les Partenaires Vendeurs que les Candidats auraient reçus dans le cadre de la Consultation
- les projets de leurs homologues.

Il est ici précisé que :

- le Candidat reconnaît et accepte, en conséquence, que les Partenaires Vendeurs ne sont pas responsables à l'égard des Candidats au titre de la fourniture et/ou de l'utilisation des Informations Confidentielles.
- du fait de la qualité des Partenaires Vendeurs privés, les Informations Confidentielles peuvent comporter des Informations Privilégiées qui sont, conformément aux dispositions de l'article 7 du Règlement (UE) n ° 506: 2014 du 16 avril 2014, sur les abus de marché, des informations de nature précise qui n'ont pas été rendues publiques, concernant, directement ou indirectement, un ou plusieurs émetteurs, ou un ou plusieurs instruments financiers et qui, si elles sont rendues publiques, sont susceptibles d'influencer de manière significative le cours des instruments financiers concernés ou le prix des instruments financiers dérivés auxquels il est lié.

14.2 Utilisation des Informations Confidentielles

Le Groupement s'engage, par les présentes, à ce que lui-même, ses membres et toute personne intervenant pour son compte n'utilisent les Informations Confidentielles que pour répondre à la Consultation en respectant le même niveau de protection que pour ses propres informations confidentielles.

Le Groupement ne pourra en aucun cas divulguer une Information Confidentielle sauf à ce qu'il y soit obligé notamment par une décision de justice ou une autorité.

Le Groupement devra détruire toutes Informations Confidentielles à l'issue de sa participation à la Consultation.

Toute utilisation non conforme des Informations Confidentielles pourra donner lieu à indemnisation au profit des Partenaires Vendeurs.

15. Litiges / Clause de non-garantie

Les documents et informations communiqués dans le cadre du Règlement de Consultation ne sont donnés qu'à titre indicatif et dans la limite des connaissances des Partenaires Vendeurs.

Il appartiendra aux Candidats de relever les omissions, les imprécisions, les doubles emplois ou les contradictions qu'il aurait pu relever dans les documents qui lui auraient été remis par les Partenaires Vendeurs dans le cadre de chacune des deux phases de la Consultation, puis de (i) compléter ces éléments et (ii) solliciter, auprès des Partenaires Vendeurs, les éventuels éclaircissements et compléments d'informations qui lui seraient nécessaires.

Les Candidats ne pourront en conséquence, se prévaloir d'erreur ou omission susceptible d'être relevées dans les éléments transmis.

16. Demande d'Informations complémentaires

Les demandes de renseignements complémentaires concernant le Règlement de Consultation peuvent être adressées l'adresse mail suivante : claire.napoly-puente@notaires.fr

ANNEXES

Annexe 1 : Fonciers à céder par les Partenaires Vendeurs – Plan des lots sur plan géomètre

Annexe 2 : Distinction entre Fonciers à céder et Fonciers conservés par Toulouse Métropole – Plan des lots détails

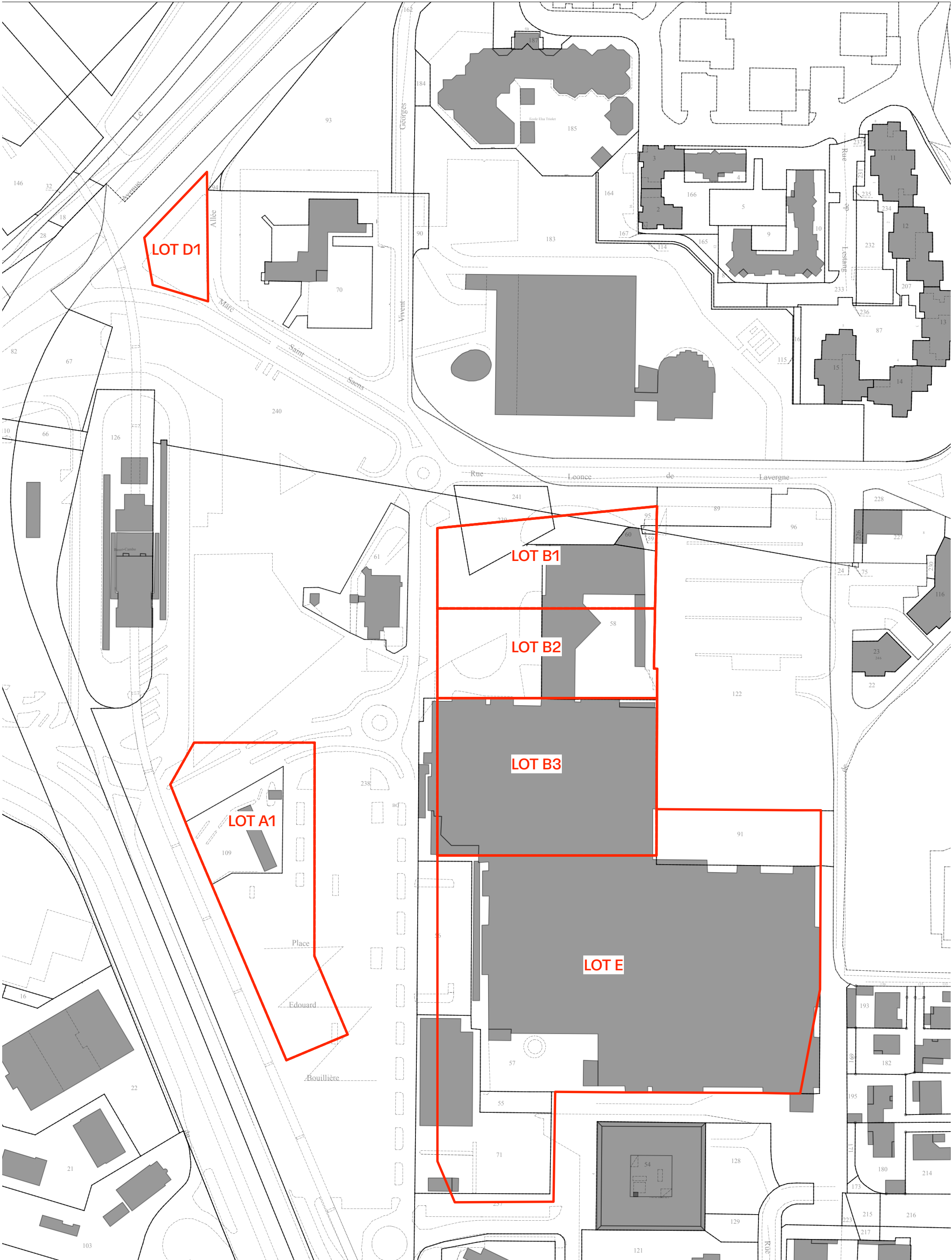
Annexe 3 : Déclaration d'intégrité à dater et signer par le mandataire du Groupement, au nom et pour le compte de chacun de ses membres

Annexe 4 : Clause éthique à dater et signer par le mandataire du Groupement, au nom et pour le compte de chacun de ses membres


BASSO CAMBO — PLAN DES LOTS SUR PLAN GÉOMÈTRE



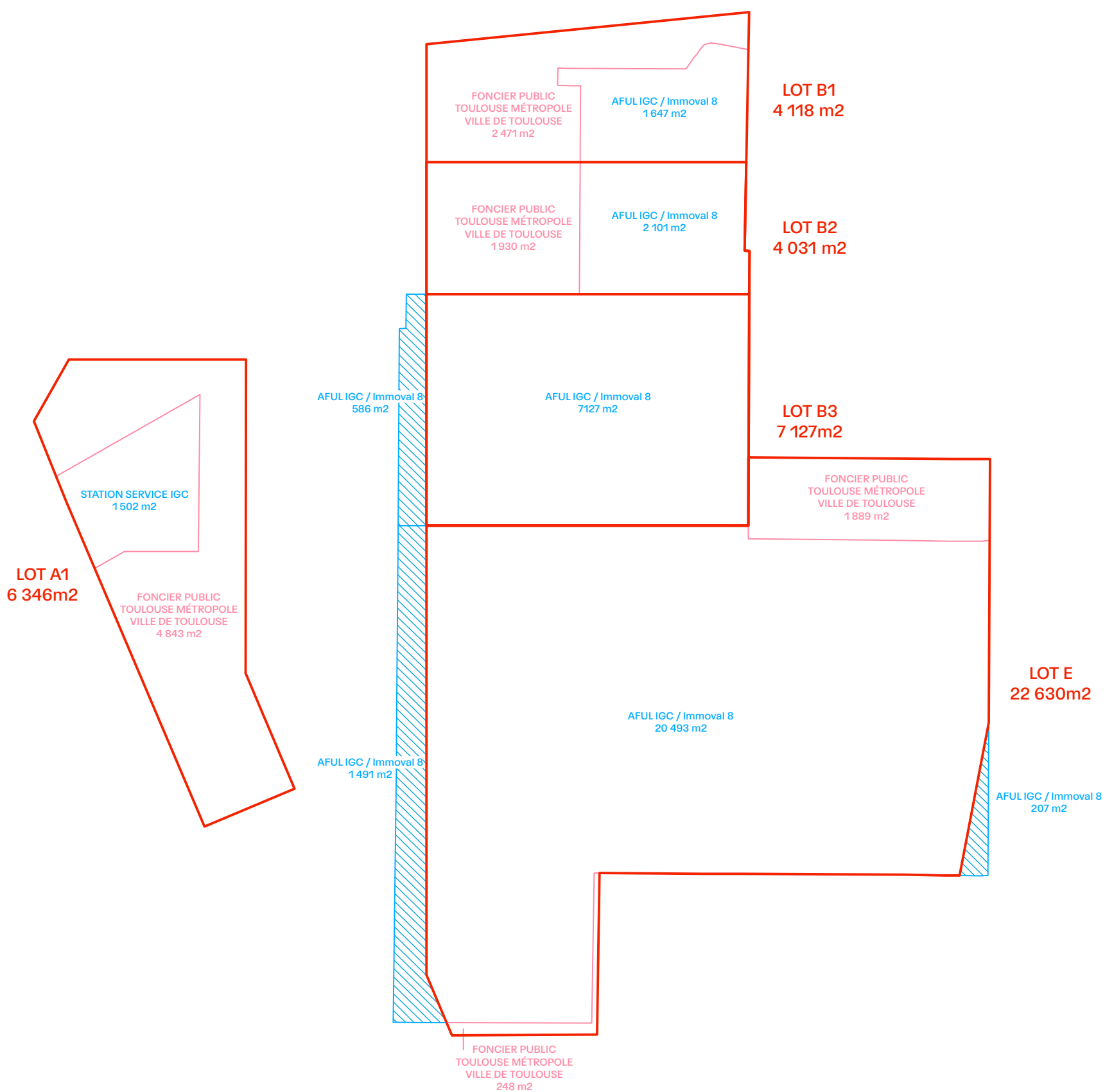
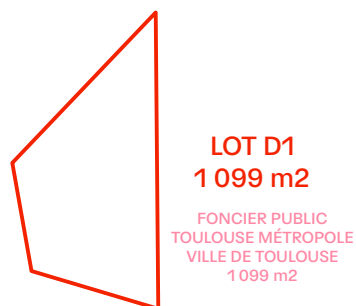
0 20m
ECH 1/1500 (A3)





 Emprises vendues par les partenaires vendeurs

 Emprises cédées par les partenaires vendeurs à Toulouse Métropole



ANNEXE 4
DECLARATION D'INTEGRITE

1. Chacune des Parties déclare et garantit ne pas être dans l'un des cas suivants :

- avoir fait l'objet d'une condamnation prononcée depuis moins de cinq ans pour des actes de corruption, de trafic d'influence ou de blanchiment d'argent ;
- être, directement ou indirectement, dans l'une des situations de conflit d'intérêt suivantes :
 - avoir des relations d'affaires ou familiales, directement ou indirectement, avec un membre de l'autre Partie impliqué dans le processus de sélection ou le contrôle du Contrat ou les paiements en résultant, à moins que le conflit en découlant ait été porté à la connaissance de l'autre Partie et résolu à sa satisfaction ;
 - entretenir directement ou indirectement des contacts avec un membre de l'autre Partie lui permettant d'avoir accès à des informations confidentielles relativement à cette autre Partie en lien avec ses offres ou d'influencer directement ou indirectement les décisions de cette autre Partie ;

2. Chacune des Parties s'engage à communiquer sans délai à l'autre Partie tout changement de situation au regard des points qui précèdent ainsi que toute situation éventuelle de conflit d'intérêts, qui pourrait venir perturber le processus de négociation existant ou à venir. Le cas échéant, chacune des Parties s'engage à prendre toute mesure nécessaire pour y remédier ou en limiter les effets.

3. Dans le cadre de la négociation/conclusion et de l'exécution du Contrat :

- Aucune des Parties n'a commis et ne commettra de manœuvre déloyale (action ou omission) destinée à tromper délibérément autrui, à lui dissimuler intentionnellement des éléments, à surprendre ou vicier son consentement ou à lui faire contourner des obligations légales ou réglementaires afin d'obtenir un bénéfice illégitime ;
- Aucune des Parties n'a commis et ne commettra de manœuvre déloyale (action ou omission) contraire à ses obligations légales ou réglementaires lui incombant afin d'obtenir un bénéfice illégitime ;
- Aucune des Parties n'a promis, offert ou accordé et ne promettra, n'offrira ou n'accordera, directement ou indirectement, à (i) toute personne détenant un mandat législatif, exécutif, administratif ou judiciaire dans le pays dans lequel est exécuté le Contrat, qu'elle ait été nommée ou élue, à titre permanent ou non, qu'elle soit rémunérée ou non et quel que soit son niveau hiérarchique, (ii) toute autre personne qui exerce une fonction, y compris pour un organisme public ou une entreprise publique, ou qui fournit un service public, ou (iii) toute autre personne définie comme agent public dans le pays dans lequel est exécuté le Contrat, un avantage indu de toute nature, pour lui-même ou pour une autre personne ou entité, afin qu'il accomplisse ou s'abstienne d'accomplir un acte dans l'exercice de ses fonctions officielles ;
- Aucune des Parties n'a promis, offert ou accordé et ne promettra, n'offrira ou n'accordera, directement ou indirectement, à toute personne qui dirige une entité du secteur privé ou travaille pour une telle entité, en quelque qualité que ce soit, un avantage indu de toute nature, pour elle-même ou pour une autre personne ou entité, afin qu'elle accomplisse ou s'abstienne d'accomplir un acte en violation de ses obligations légales, contractuelles ou professionnelles ;
- Chacune des Parties s'engage à respecter et à mettre en place les moyens nécessaires pour s'assurer du respect par l'ensemble de ses employés, agents, représentants, ou personnes agissant pour son compte, des dispositions qui précèdent et plus généralement des lois et réglementations en vigueur en matière de corruption, de trafic d'influence, de blanchiment d'argent et de conflits d'intérêts.

4. Chacune des Parties reconnaît que l'autre Partie peut prendre toute mesure appropriée afin de s'assurer du respect des règles éthiques qui précèdent notamment le droit de mettre un terme immédiat aux discussions ou de résilier le Contrat dans l'hypothèse où l'une des Parties se serait livrée à des actes de corruption ou de fraude pendant la procédure de négociation/conclusion du Contrat ou lors de l'exécution de celui-ci sans que la Partie défaillante ait pris, en temps voulu et à la satisfaction de l'autre Partie, les mesures nécessaires pour remédier à cette situation, y compris en manquant à son devoir d'informer l'autre Partie lorsqu'elle a eu connaissance de telles manœuvres.

5. Aux fins d'application de la présente annexe, les termes employés sont définis comme suit:

- Les « Parties » désigne : les entités signataires du Contrat, l'ensemble de leurs filiales et sociétés contrôlées intervenantes dans l'exécution du Contrat, le cas échéant, et leurs employés et personnes agissant pour leurs comptes.

La corruption d'agent public est:

- Le fait de promettre, d'offrir ou d'accorder à un agent public, directement ou indirectement, un avantage indu de toute nature, pour lui-même ou pour une autre personne ou entité, afin qu'il accomplisse ou s'abstienne d'accomplir un acte dans l'exercice de ses fonctions officielles ;
- Le fait pour un agent public de solliciter ou d'accepter, directement ou indirectement, un avantage indu de toute nature, pour lui-même ou pour une autre personne ou entité, afin d'accomplir ou de s'abstenir d'accomplir un acte dans l'exercice de ses fonctions officielles.

Un agent public est:

- Toute personne qui détient un mandat législatif, exécutif, administratif ou judiciaire qu'elle ait été nommée ou élue, à titre permanent ou non, qu'elle soit rémunérée ou non et quel que soit son niveau hiérarchique ;
- Toute autre personne qui exerce une fonction publique, y compris pour un organisme public ou une entreprise publique, ou qui fournit un service public ;

La corruption de personne privée (autre qu'un agent public) est:

- Le fait de promettre, d'offrir ou d'accorder, directement ou indirectement, un avantage indu de toute nature à toute personne, pour elle-même ou pour une autre personne ou entité, afin que, en violation de ses obligations légales, contractuelles ou professionnelles, elle accomplisse ou s'abstienne d'accomplir un acte ;
- Le fait pour toute personne de solliciter ou d'accepter, directement ou indirectement, un avantage indu de toute nature, pour elle-même ou pour une autre personne ou entité, afin d'accomplir ou de s'abstenir d'accomplir un acte en violation de ses obligations légales, contractuelles ou professionnelles.

La fraude désigne :

- Toute manœuvre déloyale (action ou omission), qu'elle soit ou non pénalement incriminée, destinée à tromper délibérément autrui, à lui dissimuler intentionnellement des éléments ou à surprendre ou vicier son consentement, contourner des obligations légales ou réglementaires afin d'obtenir un bénéfice illégitime.

ARTICLE 1 **Ethique**

- 1.1** Soucieux des parties prenantes avec lesquelles elles interagissent, chacune des Parties s'engage à promouvoir un commerce responsable sur l'ensemble de sa chaîne d'approvisionnement au travers des 9 engagements de la Charte Ethique du Groupe Casino, jointe en **Annexe 2**.
- 1.2** Chacune des Parties déclare souscrire aux principes contenus dans les textes référencés ci-dessous qu'il reconnaît comme représentant des minima absolus en matière de droits humains :
- La Déclaration Universelle des Droits de l'Homme, adoptée par l'Assemblée Générale de l'Organisation des Nations Unies dans sa résolution 217 A (III) du 10 décembre 1948 ;
 - La Déclaration de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) adoptée en juin 1998 relative aux principes et droits fondamentaux au travail, à savoir :
 - La liberté d'association et la reconnaissance effective du droit de négociation collective (Conventions 87 et 98) ;
 - L'élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire (Conventions 29 et 105) ;
 - L'abolition effective du travail des enfants (Conventions 138 et 182) ;
 - L'élimination de la discrimination en matière d'emploi et de profession (Conventions 100 et 111) ;
 - Et d'une manière générale, les 10 principes adoptés par le Global Compact des Nations Unies, auquel le Groupe Casino a adhéré en 2009.

(Ci-après collectivement « les **Standards** »).

- 1.3** Chacune des Parties est engagée dans la lutte contre le changement climatique, la réduction de la pollution, la protection des ressources naturelles et de la biodiversité. A ce titre, chacune des Parties s'engage tant pour elle-même que pour ses employés, agents, représentants ou personnes agissant pour son compte à respecter toutes les lois et normes relatives à la protection et/ou à la préservation de l'environnement applicables à son secteur.
- 1.4** Chacune des Parties attache une importance toute aussi particulière à la lutte contre la fraude, la corruption, le trafic d'influence, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme. Assujetti aux dispositions de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, le Groupe Casino a mis en œuvre les mesures et procédures imposées aux termes de l'article 17-II de ladite loi notamment en déployant une nouvelle version (jointe en **Annexe 3**) de son Code d'éthique et de conduite des affaires dans l'ensemble de ses filiales.
- 1.5** Chacune des Parties s'engage tant pour elle-même que pour ses employés, agents, représentants ou personnes agissant pour son compte à :
- Respecter toute réglementation applicable en matière de lutte contre la fraude, la corruption, le trafic d'influence, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ;
 - Ne faire, par action ou par omission, rien qui serait susceptible d'engager la responsabilité de l'autre Partie au titre du non-respect de toute réglementation

applicable en matière de lutte contre la fraude, la corruption, le trafic d'influence, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ;

- Mettre en place et maintenir toutes les politiques et procédures internes nécessaires au bon respect de toute réglementation applicable en matière de lutte contre la fraude, la corruption, le trafic d'influence, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ;
- Informer l'autre Partie sans délai de tout évènement qui serait porté à sa connaissance et qui pourrait avoir pour conséquence le non-respect de toute réglementation applicable en matière de lutte contre la fraude, la corruption, le trafic d'influence, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ;
- Fournir toute assistance nécessaire à l'autre Partie pour répondre à toute demande en lien avec le contrat d'une autorité dûment habilitée relative à la lutte contre la fraude, la corruption, le trafic d'influence, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

1.6 Il est par conséquent expressément entendu entre les Parties que chacune des Parties tant pour elle-même que pour ses employés, agents, représentants ou personnes agissant pour son compte s'interdit directement ou indirectement, de réaliser, participer ou d'exécuter tout acte, démarche ou tentative pouvant contrevenir aux textes et principes précités

1.7 A ce titre, chacune des Parties s'engage à respecter en tous points les dispositions de la « Déclaration d'intégrité », jointe en **Annexe 4** du présent Contrat.

1.8 Chacune des Parties pourra mettre un terme immédiat au contrat dans l'hypothèse où le l'autre Partie contreviendrait aux engagements souscrits aux termes de la Déclaration d'Intégrité ou refuserait de prendre les mesures nécessaires pour résoudre les non-conformités portées à sa connaissance.