

APPEL À PROJET

CORRESPONDANCES À SAINT SEVER

MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU
D'UN TERRAIN NON BATI DE 7390 M²
SUR LA COMMUNE DE ROUEN
RELEVANT DU DOMAINE PUBLIC DE
L'ETAT AFFECTÉ A SNCF RESEAU



RÈGLEMENT DE CONSULTATION

Le présent document constitue le règlement de l'Appel à Projet.
Il précise les attentes de SNCF,
apporte des informations relatives au site concerné
et indique les modalités de la consultation.

GLOSSAIRE

Le présent règlement de consultation comporte un certain nombre de termes, commençant par une majuscule, dont la définition est ci-après précisée :

- Le terme « **SNCF RESEAU** » désigne le propriétaire du Bien, savoir la société dénommée « SNCF RESEAU », société anonyme, au capital de 621 773 700 Euros, dont le siège social est situé à SAINT DENIS (93 200), 15-17, rue Jean-Philippe Rameau, identifiée au SIREN sous le numéro 412 280 737 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.
- Le terme « **SNCF Immobilier** » désigne la branche immobilière de la Société nationale SNCF, qui a reçu mandat, dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière, pour conclure et gérer la Convention d'Occupation Temporaire qui sera conclue au profit du Lauréat au terme de l'Appel à Projet.
- Le terme « **Occupant** » désigne la personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé, bénéficiaire de la Convention d'Occupation Temporaire.
- Le terme « **Sous-Occupant** » désigne la personne physique ou morale, de droit public ou de droit privée, autorisée par l'Occupant, sous sa propre responsabilité, à sous-occuper tout ou partie du Bien.
- Le terme « **Gestionnaire** » désigne le mandataire de SNCF Immobilier, agissant dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de Biens.
- Le terme « **Bien** » ou « **Site** » désigne le Bien objet de la Convention d'Occupation Temporaire, tel qu'il est désigné à l'Article 3 des présentes.
- Le terme « **Convention d'Occupation Temporaire** » désigne le contrat de mise à disposition qui sera conclu au bénéfice du Lauréat de l'Appel à Projet.
- Le terme « **Lauréat** » désigne le candidat dont la proposition sera sélectionnée aux termes du présent Appel à Projet.

TITRE 1

AMBITIONS ET CONTEXTE DE L'APPEL À PROJET

1. PRÉSENTATION DE SNCF IMMOBILIER

Avec un parc immobilier constitué depuis plus de 150 ans, SNCF est l'un des premiers propriétaires fonciers de France. Pour assurer la gestion et la valorisation de ses biens immobiliers (à l'exception des actifs dévolus aux gares voyageurs et à la gestion des infrastructures ferroviaires), l'entreprise s'est dotée d'une nouvelle entité en 2015 : SNCF Immobilier.

En regroupant, au sein d'une même ligne métier, l'ensemble de ses savoir-faire en matière de gestion du patrimoine, de gestion et de valorisation immobilière, d'aménagement urbain et de logement, SNCF Immobilier est un véritable levier de transformation et de performance au sein de l'entreprise au travers des missions :

- La gestion et l'optimisation immobilière du parc tertiaire et social, industriel et ferroviaire (hors gares et infrastructures de transport). Cela représente 8,5 millions de M2 de bâtiments industriels et tertiaires, d'activités sociales ; 25 000 bâtiments.
- L'aménagement et la valorisation des biens fonciers et immobiliers non utiles au système ferroviaire avec sa filiale d'aménagement et de promotion immobilière, Espaces Ferroviaires (SNEF). Au total, 20 000 HA dont 3 000 hectares urbanisables dès à présent.
- Celle d'opérateur du logement et de bailleur social avec sa filiale ICF Habitat et son patrimoine de 100 000 logements (dont 90 % de logements sociaux).
- Et depuis le 1er janvier de cette année, le facility management qui délivre un environnement de travail adapté aux besoins des collaborateurs (aménagements, équipements, services...). Cela représente 41 000 résidents dans le tertiaire.

La fonction immobilière travaille au quotidien tant au niveau national qu'au niveau des territoires avec sept Directions Territoriales Immobilières (DIT).

C'est ainsi dans le cadre d'un mandat spécifique que SNCF Immobilier, agit au nom et pour le compte des propriétaires du Groupe Public Unifié pour la valorisation de leur patrimoine immobilier respectif ainsi que pour la réalisation des études et des travaux de libération/reconstitution nécessaires à cette valorisation.

Le Site objet de la présente consultation est un Bien dépendant du domaine public appartenant à l'Etat, affecté à SNCF Réseau. Il reste soumis aux règles de la domanialité publique prévue au Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

A cet effet, SNCF Immobilier a lancé dès sa création une démarche ambitieuse de valorisation des actifs sous deux angles :

- 1) le développement de projets classiques de valorisation locative mais également
- 2) via des opérations d'urbanisme transitoire qui visent, sur des terrains ou bâtiments inoccupés, à développer de nouvelles occupations alternatives à court, moyen et long terme

sur le domaine ferroviaire lorsque l'usage du site n'est pas encore décidé, ou pendant le laps de temps nécessaire à l'émergence puis la réalisation d'un projet urbain.

L'urbanisme transitoire a ainsi vocation à donner un nouveau souffle à certaines emprises non utilisées (terrains inoccupés, bâtiments vides), en libérant de nouveaux espaces de partage et de vie dans l'attente d'une reconversion. Les projets d'urbanisme transitoire, de taille, de durée et de nature très variables, ont en commun une dimension expérimentale, partenariale et sociale, en cohérence avec les valeurs d'innovation et d'intérêt général de la société nationale SNCF.

En l'espèce, le présent Appel à Projet a pour objet de transformer temporairement une partie du Site ferroviaire de Rouen St Sever.

2. CONTEXTE ET OBJECTIF DE L'APPEL À PROJET

Le site de Rouen Saint Sever, dépendant du domaine public ferroviaire affecté à SNCF Réseau, est composé d'une ancienne halle de marchandises, d'un ensemble de halles et d'un bâtiment administratif, le tout étant implanté sur un foncier nu de 15 hectares.

Ledit site était historiquement exploité par différents transporteurs de marchandises et logisticiens jusqu'en 2012.

Il est aujourd'hui partiellement occupé par des tiers (associations, entreprises, collectivité...) pour diverses activités.

L'emprise, objet du présent Appel à Projet, est une partie du foncier nu affecté à SNCF Réseau, sur laquelle plusieurs manifestations culturelles temporaires ont été accueillies depuis 2016.

L'ambition de ces occupations temporaires a évolué au fil des années et des saisons, tant au niveau de la durée et du format, que de la programmation et des aménagements.

Du festival Parenthèse à La Friche Lucien, en passant par le festival Clair/Obscur, l'ensemble de ces projets s'intègre dans la démarche d'Urbanisme Transitoire *by SNCF Immobilier*.

Riche de ces expériences, SNCF Immobilier souhaite désormais entériner la démarche initiée sur cette emprise, qui a permis depuis 2016 d'amorcer la mutation du site et d'en faire un lieu de destination pour les rouennais.

Le présent Appel à Projet devrait ainsi permettre de poursuivre la dynamique de valorisation engagée sur le Site, et d'assurer sa transition vers son usage futur et définitif.

En effet, le site de Rouen Saint-Sever a été sélectionné pour accueillir à terme le projet de la future gare Rive gauche de la Ville.

La mutation du quartier Saint-Sever dit « Saint-Sever Nouvelle Gare », au cœur duquel est implanté le Site, a d'ores et déjà débuté.

C'est aujourd'hui un quartier mixte, associant des bureaux, des logements, des commerces et des équipements qui ont fait l'objet de rénovations depuis plusieurs années (la rue et la place piétonne Saint-Sever, la place des Emmurées, et la création d'une piste cyclable sur l'avenue de Bretagne).

L'ensemble de ces projets de transformation traduisent la nécessité d'intégrer le site de Rouen Saint-Sever au sein de ces réflexions et ambitions.

SNCF Immobilier, en accord avec les Collectivités locales, souhaite à long terme structurer ce site en un nouveau quartier urbain, ouvert sur la ville et ses habitants.

A court terme, le présent Appel à Projet a ainsi vocation à déployer une occupation transitoire répondant aux objectifs ci-dessous.

Cet Appel à Projet a pour objectifs de retenir un projet qui a pour ambition de :

- Faire émerger de nouvelles pratiques urbaines qui participent au désenclavement et à l'interaction avec les quartiers limitrophes et plus largement à l'échelle du territoire, tout en intégrant les différentes interactions propres au site ;
- Favoriser la mixité et la diversité tant au niveau des activités proposées qu'au niveau des usagers, visant à créer un lieu de destination et reposant sur un montage économique et calendaire réaliste ;
- Participer à l'émergence de projets promouvant des innovations économiques, sociales, culturelles et environnementales au profit du quartier et du territoire à long terme.

3. PERIMETRE DE L'APPEL A PROJET

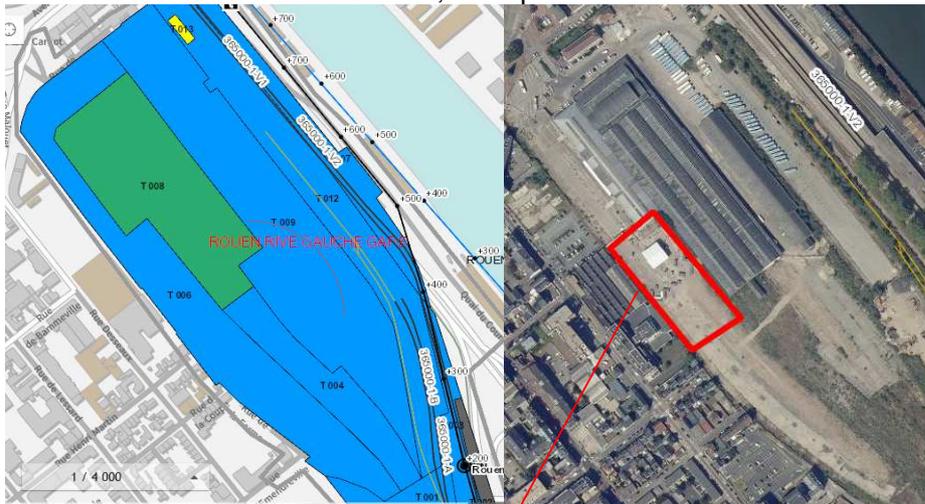
Le présent Appel à Projet porte sur la mise à disposition du Bien ci-après détaillé (ci-après le « Bien »).

Le Bien est un terrain nu d'une superficie d'environ 7 390 m² faisant partie intégrante du site de Rouen Saint-Sever situé à ROUEN.

Etant précisé que les murs périphériques au sud du Site n'appartiennent pas à SNCF Réseau. Il est repris au cadastre de la commune de ROUEN sous le n°66p de la Section MO, lieu-dit Avenue du Grand Cours.

Il est figuré en rouge sur le plan joint en **ANNEXE n° 1**.

Références SNCF : UT 002306R, T006p.



Les accès au Bien se font à ce jour par le 1, Place Carnot.

Le Bien pourrait éventuellement disposer de deux accès supplémentaires sur la Rue de la Coupé, et via la Rue Henri-Martin, dédiés aux secours.
Ces deux rues sont actuellement en impasse et il appartiendrait au lauréat de solliciter les autorisations administratives nécessaires pour une éventuelle ouverture à la circulation.

Informations sur les dessertes

Situé sur la Rive Gauche, le Site est desservi par les transports en communs via la Station Champlain/Place Carnot, avec notamment 2 lignes de bus structurantes, et à 500m, le tram/méto de Rouen (Station Joffre/Mutualité), permettant de relier les deux rives de Rouen, et faisant notamment le lien avec la Gare ferroviaire situé sur le Rive Droite de la Ville.

De plus, l'Avenue Champlain, à 50m de l'entrée de l'emprise, accueille une station du service librement organisés (SLO) de transport par autocar avec les entités Flixbus et BlaBlaCar, notamment.

L'accès piéton et vélo est aisé, grâce notamment à une station Cyclic (vélo en libre-service) à l'entrée du site.

Le Bien est, en outre, desservi par l'autoroute A13 (direction Paris et Caen) qui se situe à 14 km en prenant le Boulevard Industriel de Rouen, axe majeur. L'autoroute A28 (direction Amiens/Abbeville/Lille) est à moins de 10 minutes du Site via le Pont Mathilde.

Règles principales d'urbanisme :

La destination actuelle de l'ensemble immobilier dont dépend le Bien au regard de la réglementation en matière d'urbanisme est la suivante : usage d'entrepôt, logistique en lien avec l'activité ferroviaire.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) a été approuvé le 13 février 2020.

Cette zone « URP23 » est identifiée comme zone de renouvellement urbain à vocation d'activités économiques.

A noter que la 1ère modification simplifiée du PLUi de la Métropole est en cours de consultation du public. Des règles générales du règlement, notamment concernant le coefficient de biotope sont prise en considération.

Cette modification devrait être exécutoire à l'été 2021.

Les pièces sont consultables sur Internet. <https://jeparticipe.metropole-rouen-normandie.fr/demarche-participative/modification-simplifiee-ndeg1-du-plu-de-la-metropole-rouen-normandie>

Ce secteur est également couvert par l'OAP (Orientations d'Aménagement de le Programmation) Saint-Sever Nouvelle Gare qui précise notamment la dimension temporelle du projet et l'activation progressive de ce site dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement de long terme.

Un extrait du PLUi relatif au zonage considéré est joint en annexe.

Il est précisé dans ce cadre que l'Occupant devra entreprendre toutes les démarches nécessaires auprès de l'Administration pour obtenir les autorisations administratives requises préalablement à l'exploitation de son activité visant à mettre en œuvre son projet en conformité avec les règles d'urbanisme qui seront applicables à la date de son développement, ainsi qu'à respecter l'ensemble des prescriptions administratives et réglementaires auxquelles il sera tenu.

Il réalisera à ses frais et sous sa responsabilité tout aménagement spécial et travaux de mise aux normes du Bien qu'il sera tenu de réaliser pour la mise en œuvre de son projet.

Par ailleurs, le site se trouve sur un périmètre de protection des abords d'un immeuble inscrit au titre des monuments historiques (hôtel du département et tour des archives). De ce fait, l'Architecte des Bâtiments de France devra être consultée.

Par conséquent, les candidats pourront se rapprocher de l'Architecte des Bâtiments de France compétent et soumettre leur projet à sa validation préalable.

Les coordonnées de l'Architecte des Bâtiments de France pourront être transmises aux candidats par SNCF Immobilier à leur demande.

Le Lauréat fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations nécessaires.

Réglementation applicable aux Etablissement Recevant du Public (ERP)

Le Bien ne répond pas à la réglementation applicable aux Etablissements Recevant du Public (ERP). Le projet présenté devra donc en conséquence prévoir les conditions permettant de rendre le Bien conforme aux règles de sécurité applicables en la matière afin d'obtenir un avis favorable de la commission de sécurité avant toute ouverture au public et à se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives relatives à son activité.

Nuisances générées par l'activité

Au regard de la configuration du Bien et de sa proximité avec les riverains et l'activité ferroviaire, les nuisances de toute nature, susceptibles d'être générées par le projet, devront être limitées.

Les candidats devront veiller à ce que le niveau sonore généré par les activités ne contrevienne pas aux réglementations sur les nuisances sonores et les bruits de voisinage.

Le niveau sonore des activités réalisées ne pourra porter atteinte à la tranquillité publique ou à la santé du voisinage ni par sa durée, sa répétition ou son intensité.

4. PROCEDURE

Le présent Appel à Projet a été lancé par un Avis d'Appel Public à Concurrence publié sur le site de publication de SNCF Immobilier à l'adresse suivante <https://www.epublimmo.sncf> sous la référence « 1729-23-04-2021-ROUEN-76-Appels à projets », ainsi que dans Journal d'Annonces Légales Paris-Normandie du 19 avril 2021, respectant la procédure de sélection préalable conformément aux dispositions de l'article L. 2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Le présent Appel à Projet est organisé en deux phases :

- Une première phase « **Candidature** » est destinée à sélectionner les candidats porteurs de projets qui seront admis dans un second temps à détailler leur projet ;
- Une seconde phase « **Proposition** » durant laquelle les porteurs de projet retenus seront invités à préparer et déposer une proposition.

TITRE 2

CONDITIONS GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES DE MISE À DISPOSITION DU DOMAINE

1. ACTIVITÉS NON AUTORISÉES

Dans le cadre de la Convention d'Occupation Temporaire, l'Occupant ne sera pas autorisé à réaliser sur le Bien toute activité non conforme au PLUi.

En outre, il ne sera pas autorisé à réaliser sur le Bien les activités suivantes :

- Des activités de logistique lourde nécessitant notamment un flux important de poids lourds ;
- Des activités nécessitant de lourds travaux de terrassement ;
- Des activités nécessitant une autorisation ou déclaration ICPE ;
- Des activités de maraîchage nécessitant l'installation de végétaux ou plantations dans le sol ;
- Des activités nécessitant la réalisation de construction non démontables ;
- Un projet contraire aux objectifs du présent Appel à Projet.

De manière générale, seules les activités décrites dans le projet soutenu par le candidat au présent Appel à Projet, et validées par SNCF Immobilier, sont autorisées.

2. INSTALLATIONS ET OUVRAGES NON MIS À DISPOSITION

La halle ne fait pas partie du présent Appel à Projet, ni ses façades extérieures.

Par conséquent, aucune modification ne pourra être apportée aux façades de la halle (affiches, fresques...).

Un accès au toit de la halle ainsi qu'à ses façades devront être maintenus possibles pour les besoins du propriétaire ou des occupants de cette halle.

3. DURÉE

La Convention d'Occupation Temporaire conclue avec le Lauréat aura une durée maximum de 10 (dix) ans. A son terme, la Convention d'Occupation ne peut pas faire l'objet d'un renouvellement tacite.

A noter que les Conventions d'Occupations Temporaires sur le domaine public sont précaires et révocables à tout moment pour motif ferroviaire ou d'intérêt général avec un préavis de 6 mois.

4. REDEVANCE

Le candidat est invité à proposer un montant de redevance pour l'occupation du domaine public de SNCF Réseau d'un minimum de vingt-cinq mille (25 000) Euros fixe ainsi qu'une part variable sur le chiffre d'affaire (8% du CA minimum) en complément.

A cet effet, il complètera le cadre de réponse financier à remettre au moment du dépôt de sa proposition.

5. CHARGES IMPOTS ET TAXES

Les dépenses de raccordement aux réseaux publics, la location des compteurs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de chauffage, etc..., sont acquittées directement par l'Occupant, auprès des administrations ou services concernés.

L'Occupant rembourse à SNCF Réseau sur la base d'un forfait annuel global le montant des impôts et taxes que SNCF Réseau est amené à acquitter du fait du bien occupé.

Le montant annuel du forfait est fixé à deux mille cinq cents (2 500) Euros hors taxes TVA en sus ; il est payable aux conditions et selon la périodicité fixées pour le paiement de la redevance.

Par ailleurs, l'Occupant acquittera dans les délais légaux et de telle sorte que SNCF Réseau ne soit jamais inquiétée ou mise en cause à ce sujet, les impôts et taxes de toute nature dus pendant la durée de la Convention d'Occupation Temporaire et auxquels il est assujéti du fait de l'occupation du Bien et de l'exercice de son activité, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères que le propriétaire entend lui refacturer.

6. GARANTIE FINANCIÈRE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, l'Occupant doit fournir une garantie financière.

Ce dépôt de garantie correspondra à trois (3) mois de redevance en phase d'exploitation.

7. SOUS-OCCUPATION

La sous-occupation est autorisée sous réserve du respect des stipulations et obligations mises à la charge de l'Occupant et du Sous-Occupant visées dans le projet de Convention d'Occupation Temporaire joint en annexe.

La proposition du candidat devra préciser s'il entend faire appel à des sous-occupants, les activités envisagées et les conditions de ces sous-occupations.

8. UTILISATION DU BIEN PAR SNCF RESEAU

Pendant la durée de la Convention d'Occupation Temporaire, SNCF Réseau pourrait ponctuellement avoir besoin d'utiliser le Bien.

En conséquence, l'Occupant accepte d'ores et déjà, pendant la durée de la Convention d'Occupation Temporaire, de mettre le Bien à la disposition de SNCF Réseau, à titre gratuit, au maximum six (6) fois par an.

Ces évènements seraient organisés sur tout ou partie du Bien, de telle sorte à ne pas péjorer l'exploitation courante de l'Occupant, et en privilégiant les jours de fermeture au public, Les modalités précises seront négociées au cas par cas avec le Lauréat.

Le candidat s'engage à prendre en compte cette utilisation ponctuelle du Bien par SNCF Réseau afin notamment de l'intégrer dans son offre financière.

9. TRAVAUX AUTORISÉS ET NON AUTORISÉS

Sur le Bien mis à disposition, l'Occupant est autorisé à réaliser sur les ouvrages, constructions, équipements et installations, tous travaux d'aménagement nécessaires à ses activités sous réserve de la validation préalable et écrite du propriétaire.

L'Occupant devra obtenir toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires.

Le Site étant dans un périmètre protégé au titre des Bâtiments de France, la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est intégrée dans la procédure d'instruction des autorisations d'urbanisme.

De manière générale, l'Occupant se reconnaît informé qu'il prend le Bien en l'état et s'engage tant à supporter les travaux rendus nécessaires par sa mise en conformité aux activités qu'il entend exploiter conformément à ce qui suit qu'à recueillir les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de ces dernières qu'il devra communiquer pour information à SNCF Immobilier.

Il déclare avoir été en mesure d'apprécier la faisabilité ainsi que la nature et l'étendue des travaux à exécuter pour rendre le Bien conforme à l'usage prévu et de manière générale mesurer l'étendue de ses obligations, l'ensemble des frais demeurant à sa charge.

10. ENTRETIEN RÉPARATION

L'Occupant prend à sa charge financière et matérielle les travaux relevant de l'article 606 du Code Civil, en ce compris les travaux ordonnés par l'administration, et ceux relatifs à la mise en conformité du Bien à la réglementation.

S'agissant d'un terrain nu, l'Occupant veillera à maintenir le Bien, ses abords et ses accès en parfait état d'entretien, en tout temps.

Les clôtures avec les propriétés privées ou les autres projets seront maintenues et entretenues à la charge et sous la responsabilité de l'Occupant.

11. INFORMATIONS PARTICULIÈRES SUR LE BIEN

Le candidat est informé que :

Le terrain objet du présent Appel à Projet est un terrain nu, sans accès à la Halle ou aux autres bâtiments du Site.

Le site est occupé partiellement par différents occupants : associations, restaurant, stationnement de bus...

Par ailleurs, d'importants travaux seront réalisés sur la tranchée couverte (quai Jacques Anquetil) ainsi que le stockage de gravats lié à ces travaux sur site (**Annexe 4**).

Une réflexion globale est en cours sur le devenir du site à long terme, identifié comme future gare de Rouen.

Le terrain objet du présent Appel à Projet n'a pas de proximité directe avec les infrastructures ferroviaires nécessitant des mesures spécifiques.

En annexe, différents documents :

- Le plan des occupations tiers (**Annexe 2**) ;
- Le calendrier prévisionnel des travaux sur la Tranchée couverte. (**Annexe 4**)
- Une étude des sols a été effectuée en janvier 2016 par la société Gallia.
- L'Etat des Risques et Pollutions de la commune ;
- L'Etat environnemental du Bien au regard des bases Basol et Basias repris dans le projet de Convention d'Occupation Temporaire ;

12. COMMUNICATION ET PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

12.1. Communication

Il est précisé que le candidat dont la proposition sera sélectionnée conclura une Convention d'Occupation Temporaire avec SNCF Réseau.

Le candidat est d'ores et déjà informé que la Convention d'Occupation Temporaire contiendra les obligations et autorisations à obtenir qui suivent.

Le candidat s'engage à les prendre en compte afin notamment de les intégrer dans son offre financière.

Choix du nom du projet et du Bien

Le candidat est informé que l'Occupant s'engage à associer SNCF Immobilier dans le choix du nom du projet et de la dénomination du lieu de développement du projet en vue de son exploitation.

A ce titre, un Comité sera constitué en présence de SNCF Immobilier composé de la Direction Immobilière Territoriale Hauts de France Normandie et de la Direction de la Communication SNCF.

Les projets de noms du projet et de dénomination du Bien tenant compte de sa fonction historique y seront présentés par chacune des Parties, l'unanimité étant requise pour les baptiser définitivement.

Le terme « friche » ne devra pas être utilisé dans l'appellation du site et du projet.

Les propositions de noms devront être en cohérence avec l'histoire du lieu, le projet et l'action d'urbanisme transitoire portée par SNCF Immobilier.

12.1.1. Apposition de la marque « SNCF » au sein du Bien

La Société nationale SNCF est notamment titulaire de la marque semi-figurative française « **SNCF** » n° 13 4 055 370, déposée le 17 décembre 2013 en classes 7, 9, 12, 16, 18, 25, 28, 35, 36, 39, 41, 42 et 43 (ci-après la « **Marque SNCF** »).

SNCF Immobilier, en tant que branche immobilière de la Société nationale SNCF, si elle le souhaite, sera autorisée par l'Occupant à apposer, à titre gratuit, la Marque SNCF, en plusieurs endroits du Bien, une fois celui-ci aménagé et en cours d'exploitation.

En outre, l'Occupant accepte à ce titre l'apposition de la Marque SNCF à côté de la sienne s'il détient une marque et/ou à côté de tout logo ou dénomination lui appartenant, à l'entrée du Bien, aux fins de rappeler aux visiteurs l'environnement et/ou le passé ferroviaire de celui-ci.

12.1.2. Aménagement de dispositifs d'information du public au sein du Bien

SNCF Immobilier, s'il le souhaite, sera autorisé par l'Occupant à implanter, à titre gratuit, en plusieurs endroits du Bien, une fois celui-ci aménagé, des dispositifs d'information du public, sous la forme par exemple de panneaux, de bornes (qui pourront être digitales), afin d'exposer la dimension patrimoniale du Bien, son appartenance au monde ferroviaire et son histoire et son devenir.

Il est toutefois précisé que tout projet souhaité par SNCF Immobilier à ce titre sera conçu sans nuisance pour l'exploitation du Bien telle que définie d'un commun accord entre l'Occupant et SNCF Immobilier.

12.1.3. Communication à l'initiative de SNCF Immobilier

SNCF Immobilier se réserve le droit d'effectuer diverses actions de communication internes et externes sur ses supports habituels (site Internet institutionnel « snf.com », réseaux sociaux, flyers aux abords du Bien, affichage en gare et/ou dans les trains, etc..) visant à faire connaître le Bien dans sa nouvelle configuration, aux fins notamment de mettre en évidence la valorisation des emprises et, plus généralement, du patrimoine de Groupe Public Unifié.

SNCF Immobilier veillera à l'information de l'Occupant des actions de communication menées. Ces actions de communication seront menées tant au cours de l'aménagement du Bien qu'une fois celui-ci achevé et en cours d'exploitation, ainsi qu'à la fin effective de l'exploitation.

A ce titre, SNCF Immobilier sera autorisé par l'Occupant à citer dans le contenu de ces communications le nom du projet associé à celui du Bien ainsi que le nom et les éventuelles marques et/ou droits de propriété intellectuelle de l'Occupant.

SNCF Immobilier sera également autorisée par l'Occupant, pour l'illustration de ses actions de communication, à réaliser des prises de vues photo et vidéo du Bien et des divers biens immobiliers et mobiliers s'y trouvant installés.

L'Occupant déclare avoir pris connaissance de cette faculté de SNCF Immobilier et à ce titre fera son affaire, vis-à-vis de tout tiers susceptible de détenir des droits sur les œuvres installés au sein du Bien, en ce comprises toutes les œuvres d'art, quelle qu'en soit la nature, d'obtenir auprès des tiers toutes les autorisations requises ainsi que le nom des auteurs.

L'Occupant pourra également être amené à transmettre à SNCF Immobilier différents contenus tels que des visuels, photographies, vidéos ou autres contenus réalisés par lui-même ou par des tiers, et qui peuvent être qualifiés d'œuvres de l'esprit originales protégées par le droit d'auteur (ci-après désignés les « Contenus »).

Les Contenus, transmis par l'Occupant, seront destinés à assurer l'information, la communication et la promotion du Bien.

L'Occupant s'engage à autoriser SNCF Immobilier à reproduire et à représenter sur tous les supports et par tous les procédés jugés nécessaires, les Contenus pour les besoins de la réalisation des opérations visées ci-avant.

Il est également précisé que SNCF Immobilier pourra effectuer notamment des modifications, ajouts, ainsi que d'autres modifications nécessitées par des contraintes techniques et/ou graphiques. L'Occupant reconnaît et déclare que les modifications mineures ne portent nullement atteinte au respect et à l'intégrité des Contenus, ni au droit moral des auteurs.

L'Occupant et SNCF Immobilier s'engagent, dans le respect du droit moral des auteurs, à ce que les noms des auteurs soient mentionnés à l'occasion de chaque diffusion des Contenus, sous réserve qu'ils soient transmis par l'Occupant.

Aucune obligation d'exploitation des Contenus transmis par l'Occupant n'est mise à la charge de SNCF Immobilier.

Cette autorisation est consentie à SNCF Immobilier pour le monde entier, pour toute la durée de la Convention et ce, à titre gratuit.

12.1.4. Accompagnement communication

Dans l'objectif de contribuer à la réussite du projet, SNCF Immobilier souhaite être associée aux temps forts de l'occupation du Site.

A ce titre, il est ici précisé les principes suivants dont l'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance :

- inauguration commune du site entre SNCF Immobilier et l'OCCUPANT ;

- à l'ouverture du Projet l'OCCUPANT présente le Site dont son évolution et également l'urbanisme transitoire par SNCF Immobilier via un CP commun, réseaux sociaux et dossier de presse de l'OCCUPANT ;
- SNCF Immobilier est informé régulièrement de la programmation à venir et peut être partenaire de l'une de ces opérations ;
- à la fin de la période d'occupation du Site, une communication commune entre SNCF Immobilier et l'OCCUPANT, via communiqué de presse, réseaux sociaux, est produite.

Chaque mois, l'OCCUPANT fournit à SNCF Immobilier 2 visuels libres de droits, un récapitulatif de la programmation avec indication des fréquentations, des temps forts et une revue de presse dont Réseaux Sociaux.

12.1.5 Communication à l'initiative de l'OCCUPANT

Pendant la durée de la Convention, l'OCCUPANT s'engage à mentionner SNCF Immobilier dans l'ensemble de ses actions de communication, qu'elles soient sur les réseaux sociaux et dans les médias (web, TV, radio, presse...). En outre, SNCF Immobilier, s'il le souhaite, pourra être associé aux prises de paroles ponctuelles de l'OCCUPANT (séminaires, salons, interviews...).

12.2. Propriété intellectuelle

12.2.1. Principes généraux

Le candidat est dûment informé du fait que dans l'éventualité où l'occupation du Bien donnerait lieu à l'apport ou à la création d'œuvres susceptibles d'être protégées par des droits de propriété intellectuelle (ci-après les « Œuvres »), le sort desdits droits sera réglé par des contrats de cession de droits d'auteur.

Néanmoins, il est d'ores et déjà précisé que l'Occupant devra garantir à SNCF Immobilier qu'il est le seul titulaire des droits de propriété intellectuelle ou qu'il a obtenu les autorisations nécessaires à l'exploitation desdits droits sur les éléments lui appartenant ou appartenant à des tiers, et plus particulièrement sur les Contenus, les Œuvres et les Créations.

En conséquence, l'Occupant devra garantir à SNCF Immobilier une exploitation paisible des Contenus, des Œuvres et des Créations.

L'Occupant devra notamment garantir que les Contenus, les Œuvres et/ou les Créations, sont originales et ne contiennent aucun emprunt ou réminiscence à une création antérieure qui serait susceptible d'engager la responsabilité de SNCF Réseau et SNCF Immobilier sur le fondement de la contrefaçon, de la concurrence déloyale, du parasitisme, ou de manière générale, de la responsabilité civile.

Plus précisément, l'Occupant devra garantir que les Contenus, les Œuvres et/ou les Créations ne portent en aucune façon atteinte aux droits des tiers, notamment aux droits à la personnalité ou à la vie privée, ou ne constituent pas une violation d'un quelconque autre droit de tiers susceptible notamment d'être sanctionnée sur le fondement de la concurrence déloyale, du parasitisme ou d'un autre fondement.

Dans l'hypothèse où il serait fait appel à un prestataire, sous-traitant, salarié ou tout autre tiers pour réaliser les Contenus, les Œuvres et/ou les Créations, l'Occupant devra garantir avoir obtenu dudit prestataire, sous-traitant, salarié ou tiers, la cession de tous les droits permettant une exploitation paisible dans le cadre de la Convention d'Occupation Temporaire.

L'Occupant devra garantir SNCF Réseau et SNCF Immobilier contre tout trouble, contestation, revendication, recours et éviction qui pourraient être intentés à son encontre en raison de la reproduction des Contenus, des Œuvres et/ou des Créations.

Enfin, l'Occupant s'engage, à tout moment et promptement, à assister SNCF Réseau et SNCF Immobilier dans le cadre de toute action extra-judiciaire ou judiciaire qui serait intentée par un tiers sur le fondement d'une atteinte aux droits de propriété intellectuelle afférents aux Contenus, Œuvres et/ou aux Créations.

12.2.2. Règles spécifiques aux Œuvres présentes au sein du Bien

Dans le cadre de la Convention d'Occupation Temporaire, l'Occupant pourra être autorisé à réaliser des Œuvres au sein du Bien, sous réserve de ne pas l'endommager. Pour rappel les murs périphériques au sud du Bien n'appartenant pas à SNCF, ils ne sont pas inclus dans le Bien. Il en va de même des murs de la halle. Il n'est donc pas possible d'y réaliser des Œuvres, sauf accord exprès du/des propriétaire(s).

A ce titre, le candidat reconnaît et accepte que, compte tenu du caractère transitoire et éphémère du projet, les Œuvres devront être retirées par l'Occupant, à ses frais, à l'issue de la durée de la Convention d'Occupation Temporaire.

L'Occupant s'engage donc à mettre en œuvre des solutions d'enlèvement ou d'effacement des Œuvres réalisées sur le terrain mis à disposition.

A défaut d'avoir satisfait à cette obligation dans un délai défini par la Convention d'Occupation Temporaire, SNCF Immobilier y procédera aux frais et risques exclusifs de l'Occupant sans préjudice des éventuels dommages et intérêts pouvant notamment être liés à la réalisation des travaux de remise en état.

Il est précisé que l'éventuelle destruction des Œuvres n'ouvrira à aucun droit à indemnité au bénéfice de l'Occupant qui l'accepte expressément, et ce, à quel titre que ce soit et notamment au titre du droit moral du ou des auteur(s) des Œuvres.

Dans l'hypothèse où il serait fait appel à des tiers pour réaliser les Œuvres devant faire l'objet d'une démolition, l'Occupant devra garantir avoir obtenu l'accord desdits tiers.

13. COMITÉ DE SITE

Un Comité de site sera constitué afin d'assurer le suivi de l'exploitation de l'Occupant, et composé de quatre (4) membres permanents, dont un (1) représentant du Pôle Valorisation de la Direction Immobilière Territoriale de SNCF Immobilier, un (1) représentant de la Direction de la Communication de SNCF IMMOBILIER, un (1) représentant l'Occupant et un (1) représentant de la Ville de Rouen. L'identité de chacun de ces membres sera définie au plus tard lors de la 1^{ère} réunion du Comité.

Chacune des Parties pourra en outre y convier tout sachant de son choix dont il estimerait la présence utile pour éclairer le Comité.

Le Comité se réunira a minima de manière semestrielle, et plus fréquemment si nécessaire et à la demande de l'un ou l'autre des membres permanents du Comité selon un calendrier qui sera défini au plus tard lors de la 1^{ère} réunion du Comité qui se tiendra dans les trois (3) mois de la signature de la Convention d'Occupation Temporaire. Un compte-rendu sera rédigé par l'Occupant à l'issue de chaque Comité.

Le comité aura pour mission de :

- s'assurer du bon déroulement de l'activité, conformément aux termes repris à l'article 4 des présentes Conditions Particulières ;
- partager un bilan complet de l'activité générée sur le Bien (fréquentation, recettes, retours des riverains...) ;
- informer SNCF Immobilier de la programmation, des visites programmées de nature politique et/ou institutionnelles dont il aura connaissance ;
- assurer la communication du projet en cours d'exploitation, ;
- informer le l'Occupant de l'état des projets futurs à déployer sur le BIEN et des éventuelles conséquences d'exploitation pour l'Occupant ;
- échanger sur les conditions d'exploitation, les difficultés susceptibles d'être rencontrées et les réponses à y apporter ;
- traiter des interférences et de la cohabitation entre l'Occupant et les Autres Exploitants du site. A ce titre, les Autres Exploitants pourront être conviés en fonction des ordres du jour à l'initiative de l'une ou l'autre des Parties ;
- examiner toutes demandes de travaux complémentaires ou modificatifs qui seraient sollicitées par l'Occupant ;
- valider les Sous-Occupants envisagés par l'Occupant.

TITRE 3

MODALITÉS DE LA CONSULTATION

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE CONSULTATION

- Le présent règlement de consultation et ses annexes
- Le projet de Convention d'Occupation Temporaire (Annexe 1)
- Le cadre de réponse financier (Annexe 2)
- Le bon de visite (Annexe 3)
- Le formulaire de candidature (Annexe 4)

Les Candidats ne peuvent pas apporter de modification au dossier de consultation.

SNCF Immobilier se réserve le droit d'apporter, au plus tard une (1) semaine avant la date limite de remise des dossiers, des adaptations, précisions ou compléments au dossier de consultation, en ce compris les réponses apportées par SNCF Immobilier aux questions par les candidats, et ce dans le strict respect des règles d'impartialité et de transparence. Le candidat doit alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Dans le cas où, pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite de remise des propositions serait reportée, la disposition précédente serait applicable en fonction de cette nouvelle date.

2. CONDITIONS DE LA CONSULTATION

2.1. Calendrier prévisionnel de la consultation

Le calendrier prévisionnel s'établit comme suit :

Process		Date	Heure
Publication de l'appel à projet		20/04/2021	
Candidatures	Visite obligatoire du site	05/05/2021	14h
	Clôtures des questions des candidats	12/05/2021	17h
	Date limite des réponses de SNCF Immobilier	19/05/2021	17h
	Date et heure limites de remise du dossier de candidature	02/06/2021	17h
Analyse des candidatures			
Résultats des candidatures	Réponse aux candidats retenus	22/06/2021	
	Envoi des lettres de rejet aux candidats non retenus	22/06/2021	
Elaboration des propositions	Visite technique du site	30/06/2021	14h
	Clôtures des questions des candidats	05/07/2021	17h
	Date limite des réponses de SNCF Immobilier	09/07/2021	17h
	Date et heure limites de remise des propositions	29/07/2021	17h
	Négociations si besoin	09/08/2021	
Sélection du projet		27/08/2021	
Envoi des lettres de rejet aux candidats non retenus		27/08/2021	
Date de prise d'effet de la COT		01/11/2021	

Ce calendrier est indiqué à titre prévisionnel, notamment au vu du contexte sanitaire actuel et est susceptible d'être modifié par SNCF Immobilier. Dans cette hypothèse, SNCF Immobilier en informera les candidats.

2.2. Recevabilité des candidatures et des propositions

Les candidats doivent se conformer à toutes les règles qu'impose la présente consultation pour la remise et le contenu des dossiers de candidature et de proposition, sous peine d'irrecevabilité de leur candidature et/ou de leur proposition.

La remise des candidatures et des propositions doit parvenir dans le délai fixé par le présent règlement et comporter l'ensemble des documents et éléments requis.

Les dossiers contenant la candidature en phase candidature et la proposition en phase proposition (pour les candidats retenus à l'issue de la phase candidature) doivent être obligatoirement déposés sur la plateforme internet à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf>.

SNCF Immobilier se réserve la possibilité, s'il constate que certains des documents ou renseignements exigés ci-dessus sont absents ou incomplets, de demander, par courriel à l'adresse mentionnée dans le dossier du candidat et à tous les candidats concernés de compléter leur dossier de candidature ou de proposition dans le délai fixé dans le courriel. Les réponses devront être transmises et reçues dans ce délai par courriel aux coordonnées précisées dans le courriel de demande. Aucun autre document ou renseignement, autres que ceux réclamés, ne devront être envoyés à cette occasion sous peine d'irrecevabilité.

Les dossiers, ainsi complétés le cas échéant, feront l'objet d'un examen de recevabilité. Les dossiers ne comportant pas l'intégralité des documents et informations mentionnés ci-après pour la candidature ou la proposition ou ne respectant pas les conditions formelles de présentation du dossier imposées par le présent règlement seront déclarés irrecevables et ne seront pas examinés.

2.3. Comités d'attribution

Le présent Appel à Projet est lancé par SNCF Immobilier, en sa qualité de représentant du Propriétaire.

A l'issue de chaque phase, un comité interne à SNCF Immobilier sera organisé pour analyser dans un premier temps la recevabilité des dossiers de candidature et de proposition, puis leur attribuer une note selon les critères de sélection définis dans le présent Règlement de Consultation.

Ce comité sera composé de :

- Un(e) représentant(e) de la Direction Immobilière Territoriale
- Un(e) représentant(e) de la Direction Valorisation Immobilière
- Un(e) représentant(e) de la Direction de la Communication

En phase Proposition, préalablement à la tenue du comité interne SNCF, un comité consultatif sera organisé et composé en sus :

- Un(e) représentant(e) de la métropole Rouen Normandie et de la mairie de Rouen

Ce comité consultatif n'aura pour rôle que d'émettre un avis préalable et complémentaire sur les dossiers de proposition.

SNCF Immobilier, en tant que représentant du Propriétaire, reste seul responsable de la notation des dossiers de candidature et de proposition, et seul décisionnaire du lauréat de l'Appel à Projet.

2.4. Confidentialité

Il est entendu par information confidentielle (ci-après « Informations Confidentielles ») les éléments qui pourraient être protégés au titre du savoir-faire, par le secret et/ou pourraient conférer un avantage concurrentiel, et notamment un certain nombre d'informations, de documents, d'études ou d'analyses de quelque nature qu'ils soient et quel qu'en soit le support, ayant trait directement ou indirectement au présent appel à projet et/ou à la Convention d'Occupation, notamment des données techniques, financières, juridiques, fiscales ou commerciales, des éléments de savoir-faire ainsi que tout autre document incorporant, faisant référence ou préparé à partir de ces informations, états, dossiers et analyses.

Le candidat s'engage à utiliser les Informations Confidentielles dans les conditions strictement définies avec SNCF Immobilier et à prendre toutes les mesures nécessaires pour empêcher toute diffusion en dehors du présent projet et de la Convention d'Occupation Temporaire.

Ainsi, le candidat s'engage à ne pas communiquer, exploiter, transférer, traduire ou adapter les Informations Confidentielles appartenant à SNCF Réseau et SNCF Immobilier à des tiers, par extrait ou en totalité, directement ou indirectement, sous quelque forme ou support que ce soit, en dehors du présent projet et de la Convention d'Occupation Temporaire.

2.5. Langue

Les documents remis par les candidats sont rédigés en langue française. Dans le cas contraire, les documents originaux doivent être accompagnés d'une traduction en français certifiée conforme à l'original par un traducteur assermenté.

2.6. Clause de réserve

SNCF Immobilier se réserve la faculté de ne pas donner suite à la procédure de consultation. Dans ce cas, les candidats seront informés d'une telle décision qui ne donnera lieu à aucune indemnité.

TITRE 4

CANDIDATURE

1. CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Les candidats souhaitant participer à la consultation doivent déposer leur dossier de candidature dans le délai prévu à l'Article 2.1 *Calendrier prévisionnel de la consultation* du Titre 3 « Modalités de consultation ».

Les candidats peuvent se présenter sous la forme de groupements conjoints permettant d'identifier précisément les responsabilités et engagements de chacun de leurs membres. La composition des groupements pourra évoluer lors de la seconde phase de la consultation et jusqu'à la remise de la proposition complétée, afin que l'équipe du candidat soit la plus en adéquation avec les ambitions de l'Appel à Projet.

Les groupements candidats pourront se constituer en société pour la poursuite du projet.

En cas de modification touchant la structure du groupement candidat, ou en cas de changement dans la composition du capital ou de l'actionnariat de la société dédiée constituée par un groupement candidat, le candidat devra en avvertir SNCF Immobilier et justifier sans délai qu'il respecte les diverses conditions prévues dans le présent règlement et qu'il dispose de capacités professionnelles et financières au moins équivalentes à celles présentées en première phase.

Les candidats se présentant en groupement sont informés de ce que l'attribution de la Convention d'Occupation Temporaire à un groupement supposera nécessairement sa transformation en groupement solidaire, SNCF Immobilier se réservant le droit de solliciter toute pièce de nature à établir après attribution de la convention mais avant sa signature, l'existence de cette solidarité.

L'évolution des groupements pourra être admise à la condition que le nouveau groupement continue de présenter des aptitudes et capacités au moins équivalentes à celui qui avaient conduit à sélectionner sa candidature.

En toute hypothèse, toute modification touchant à la structure ou à la composition d'un candidat devra être agréée par SNCF Immobilier.

En cas de présentation en groupement, le candidat aura l'obligation de présenter dès la première phase un mandataire, qui signera le protocole d'engagement et assurera l'interface avec SNCF Immobilier.

Chaque candidat ou chaque membre de l'équipe candidate devra produire un dossier de candidature composé des documents suivants :

- Une lettre de candidature par laquelle le candidat précise notamment son identité, ses coordonnées et notamment une adresse de courriel ainsi qu'un numéro de téléphone,
- Copie originale de la feuille d'émargement attestant que le candidat a bien réalisé la visite du site,
- Une présentation générale du candidat ou du groupement.

Pour les associations :

- Les statuts en vigueur, datés et signés,
- Le récépissé de déclaration en Préfecture et la publication au Journal Officiel mentionnant la date de la création de l'association,
- Les récépissés des déclarations et les publications au JO des modifications éventuelles,
- La liste à jour des membres du Conseil d'administration et du Bureau de l'association, en précisant la fonction de chacun,
- Le numéro de SIRET de l'association,
- Un relevé d'identité bancaire ou postal établi au nom de l'association, sous l'intitulé exact déclaré et publié au Journal Officiel,
- Le dernier rapport annuel d'activité approuvé,
- Les comptes annuels approuvés (bilan et compte de résultats) du dernier exercice clos, ainsi que le rapport et le rapport spécial du commissaire aux comptes le cas échéant ; l'origine des différents financements publics reçus doit être précisée,
- Le procès-verbal de l'assemblée générale validant les comptes transmis à l'appui de la demande, ou à défaut le procès-verbal de l'assemblée générale constitutive pour les associations nouvellement créées,
- L'adresse du siège social et le nom de l'organisme figurant sur le RIB et les statuts doivent impérativement correspondre aux informations mentionnées sur le récépissé de déclaration à la Préfecture.

Pour les autres personnes morales :

- Un extrait K bis datant de moins de trois mois, établissant les pouvoirs de la personne habilitée à représenter le candidat ou, le cas échéant, le groupement de candidats,
- Le chiffre d'affaires des trois derniers exercices de la société candidate (hors exercice 2020 année blanche du fait de la situation sanitaire),
- Les bilans et comptes de résultat (ou tout document équivalent) certifiés sur les trois derniers exercices,
- Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat n'est pas en état de liquidation judiciaire ou de faillite personnelle en application du code de commerce ou d'une procédure équivalente régie par un droit étranger,
- l'agrément ESUS pour les sociétés commerciales ou tout autre justificatif nécessaire à la démonstration de la satisfaction de l'ensemble des critères applicables, énoncés dans l'article 1^{er} de la loi 2014-856 du 31 juillet 2014.

Pour tous les candidats :

- Une attestation d'assurance en cours de validité, Une description des moyens techniques, humains et financiers du candidat (effectifs, qualification des personnels, moyens logistiques, etc) ;
- Une liste de références du candidat ou du groupement régionales, nationales, européennes ou internationales, datées de moins de cinq (5) ans du candidat en lien avec l'activité projetée, en pointant notamment celles en lien avec les objectifs du présent appel à projet ;
- Une note décrivant la compréhension du contexte et des enjeux de l'appel à projet ainsi que les premières intentions de projet sur le Bien. Cette note est décomposée en 2 parties :
 - Une présentation de la compréhension du contexte et des enjeux de l'appel à projet par le candidat et de ses motivations de trois (3) pages maximum sur la base d'une première appréciation du site au regard des documents remis dans le présent dossier de consultation tenant compte également de la visite réalisée sur le Bien et des différentes expériences du candidat,
 - Une description sommaire des premières intentions et orientations du candidat sur son projet de mise en valeur du Bien de deux (2) pages maximum. Cette

note précisera la thématique générale autour de laquelle il entend construire son projet, et justifiera la pertinence de celle-ci pour le Bien.

2. CRITÈRES DE SÉLECTION DES CANDIDATURES

Les candidatures retenues seront examinées, notées et classées au regard des critères pondérés suivants :

Critères de sélection	Notation sur 100
Compréhension du contexte et des enjeux et mise en valeur du Bien au regard des premières intentions de projet sur le Bien	20
Capacités techniques, humaines et solidité financière	50
Références professionnelles (Equipe dédiée et références du candidat sur des opérations de nature et d'ampleur similaires)	30

S'agissant de la compréhension du contexte et des enjeux :

La compréhension du contexte et des enjeux sera appréciée sur la qualité de :

- L'analyse du site et de son contexte urbain (présentation du site) et la présentation synthétique de la philosophie générale du projet ;
- La description sommaire des premières intentions et orientations du candidat sera appréciée sur la pertinence du projet eu égard aux objectifs de l'Appel à Projet.

S'agissant de la description des moyens, humains, techniques et financiers du candidat :

a. Les moyens humains

Le candidat devra indiquer les effectifs affectés à son activité au regard de la composition de l'équipe porteuse du projet, en précisant :

- La classification fonctionnelle des emplois concernés,
- L'expérience des salariés et/ou membres de l'équipe.

b. Les moyens techniques mis en œuvre seront appréciés au regard de la description des matériels utilisés pour l'exploitation, la prise en compte des riverains, notamment sur l'aspect des nuisances générées (respect du Décret bruit entre autre), la logistique, la maintenance ou la commercialisation des Biens.

c. Les moyens financiers

La solidité de la candidature sera appréciée au regard :

- Des éléments financiers transmis : chiffre d'affaire des quatre derniers exercices du candidat, les bilans et comptes de résultat certifié sur les quatre derniers exercices,
- Les grandes lignes du modèle économique, et de la description du montage financier envisagé (esquisse de business plan)
- Les lettres d'intention ou d'engagement fournies par des investisseurs ou financeurs et le cas échéant d'utilisateurs finaux.

S'agissant de la liste de références régionales, nationales, européennes ou internationales, datées de moins de cinq (5) ans du candidat en lien avec la démarche d'urbanisme transitoire, sera appréciée au regard de l'expérience du candidat, de la qualité et de l'adéquation des références à la problématique du site et au projet proposé.

Seules seront examinées les candidatures dont le dossier de candidature est recevable et qui justifient des capacités jugées suffisantes par SNCF Immobilier, au regard de ces documents et renseignements.

Les trois (3) dossiers de candidature présentant les meilleures notes globales seront retenus.

Les candidats non retenus à l'issue de la phase candidature seront informés du rejet de leur candidature par lettre recommandée avec accusé de réception. Les candidats retenus seront alors invités à préparer et déposer une proposition.

3. VISITE DU SITE

Chaque candidat qui souhaite déposer une candidature doit obligatoirement avoir réalisé une visite du Bien (exception sera faite si l'Occupant actuel du site se portait candidat).

Sa candidature devra comporter sous peine d'irrecevabilité une copie de la feuille d'émargement présentée par lui au départ de la visite revêtue du cachet de son entreprise (en bas à droite) et dûment signée par le représentant de SNCF Immobilier ou de son Gestionnaire qui effectuera la visite.

Les conditions et modalités d'organisation de la visite (date, heure, lieu...) sont précisées dans l'Avis d'Appel à Projet.

S'agissant de sites industriels qui peuvent le cas échéant encore être pour partie en activité, les personnes qui se présenteront à la visite devront être munies d'une pièce d'identité et d'une tenue adaptée (chaussures plates). Le cas échéant si le port d'équipement de sécurité est obligatoire (gilet, sur-chaussures, casque), ces équipements seront fournis par SNCF Immobilier.

Le nombre de représentant du candidat est limité à trois (3) personnes. Chaque représentant doit respecter les normes sanitaires liées au Covid-19 applicables au site lors de la visite.

4. DATE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES

Les candidats sont invités à remettre leur dossier de candidature au plus tard le 02 juin 2021 à 17h h par dépôt sur la plateforme internet à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf>.

Au-delà de cette date et heure limites, le dossier de candidature ne pourra plus être déposé sur la plateforme internet et sera en conséquence irrecevable.

5. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES À LA DEMANDE DU CANDIDAT

Au stade de la candidature les candidats ne peuvent demander de renseignement complémentaire qu'exclusivement sur la constitution de leur dossier de candidature ou sur les conditions de réalisation de la visite.

Les candidats peuvent demander des renseignements complémentaires à SNCF Immobilier nécessaires à l'élaboration de leur candidature, au plus tard le 12 mai 2021, directement sur la plateforme internet epublimmo à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf> via le bouton « Poser une question » et en renseignant la zone « Commentaire ». SNCF Immobilier transmettra à l'ensemble des candidats qui se sont fait connaître les réponses à l'ensemble des questions posées au plus tard le 19 mai 2021 via la plateforme internet epublimmo.

Les questions et les réponses apportées par SNCF Immobilier, ainsi que les documents éventuels qui y sont joints, sont considérés comme des pièces complémentaires au dossier de consultation. SNCF Immobilier se réserve le droit de ne pas répondre aux questions sans lien direct avec la consultation ou la constitution du dossier de candidature.

TITRE 5

PROPOSITION

1. CONTENU DE LA PROPOSITION

Le dossier de la proposition contient les éléments nécessaires à l'évaluation des propositions des candidats.

Chaque candidat doit produire un dossier contenant les pièces suivantes :

- Pièce n°1 : Une lettre de présentation de la proposition signée par un représentant habilité à engager le candidat.
- Pièce n°2 : Le projet de Convention d'Occupation Temporaire (conditions générales et particulières) du Bien renseigné, paraphé sur chaque page et signé sur la dernière page.
- Pièce n°3 : Le cadre de réponse financier (Document 2), dûment rempli et signé par le candidat.
- Pièce n°4 : Présentation du projet du candidat sous la forme d'une note descriptive détaillée.
- Pièce n°5 : Présentation des travaux et aménagements et du plan d'investissement et d'amortissement des travaux à caractère immobilier.
- Pièce n°6 : Une représentation graphique et photographique des modifications, aménagements, travaux proposés par le candidat.
- Pièce n°7 : Un mémoire financier explicitant la proposition du candidat.
- Pièce n°8 : Un planning prévisionnel de mise en œuvre du projet, accompagnée d'une note de stratégie d'activation du site
- Pièce n°9 : Une présentation des moyens humains et techniques affectés à l'exécution de la convention.

Les candidats remettent une seule proposition qui ne peut excéder cent (100) pages numérotées (format A4 recto) y compris les documents qui pourraient y être annexés. Ne sont pas compris dans ce nombre de pages les intercalaires, le projet de Convention d'Occupation Temporaire ainsi que le cadre de réponse financier.

Les propositions des candidats feront d'abord l'objet d'un examen de recevabilité dans les conditions fixées à l'Article 2.2 Recevabilité des candidatures et des propositions du Titre 3 Modalités de consultation et au présent Article. Les propositions recevables seront examinées et notées au regard des critères pondérés fixés au Titre 7 Jugement des propositions et critères d'attribution.

2. DESCRIPTION DES PIÈCES DU DOSSIER DE PROPOSITION

Dans l'objectif d'appréhender les dossiers de propositions de manière optimale, le candidat est invité à apporter des précisions sur le contenu de chaque pièce demandée dans le dossier de proposition à remettre. Les réponses apportées par les candidats permettront de noter les propositions sur les critères techniques mais également d'apprécier la construction des Business Plan sur les aspects financiers au regard de la redevance et des investissements proposés.

2.1. Présentation du projet du candidat (Pièce n°4)

Le candidat est invité à présenter dans une note descriptive détaillée son projet, le ou les activités qu'il propose de réaliser, les modalités dans lesquelles il entend exploiter le Bien et l'adéquation de son projet avec la mise à disposition envisagée.

Les modalités d'association, de dialogue et de respect des riverains devront être précisées.

2.2. Présentation des travaux et aménagements et du plan d'investissement et d'amortissement des travaux à caractère immobilier... (Pièce n°5)

Le candidat est invité à présenter les travaux et aménagements qu'il envisage de réaliser sur le Bien et tenant compte des conditions de sa mise à disposition précisées au Titre 2.

Le candidat complète sa présentation avec un plan d'investissement et d'amortissement des travaux à caractère immobilier sous la forme et dans les conditions prévues dans le projet de convention d'occupation (amortissement linéaire sur la durée de la convention) et un calendrier prévisionnel de réalisation des travaux et aménagements.

2.3. Une représentation graphique et photographique des modifications, aménagements, travaux proposés par le candidat (Pièce n° 6)

Afin de mettre en exergue son projet, le candidat est invité à présenter une esquisse graphique et photographique de son projet intégrant par exemple le positionnement des activités envisagées, mais également les modifications, aménagements, travaux proposés par le candidat ayant un impact visuel sur le projet proposé.

Le candidat devra, en outre, y faire figurer les mesures mises en œuvre pour tenir compte du voisinage afin de limiter les nuisances générées par son activité (bruit et vue, notamment).

2.4. Présentation d'un mémoire financier précisant et explicitant la proposition financière du candidat (Pièce n° 7)

Le candidat présente un mémoire financier précisant les conditions économiques de faisabilité de son projet (Modèle économique, bilan rentabilité du projet, évolution de son chiffre d'affaire...) permettant d'apprécier le réalisme de son modèle économique et le montant de la redevance proposée.

Il précisera en outre, en cas de sous-occupation, la part de CA relevant de l'activité de l'Occupant de celle de ses Sous-occupants.

2.5. Un planning prévisionnel de mise en œuvre du projet (Pièce n°8)

Le candidat présente un planning prévisionnel de mise de son projet permettant d'apprécier le réalisme de son modèle économique et sa capacité de déploiement de son activité.

Le planning s'accompagnera d'une « une note relative à la stratégie d'activation du site. »

Cette note relative à la stratégie d'activation détaille :

- Le délai d'activation du Site objet du présent Appel à Projets notamment, la date prévisionnelle d'entrée en exploitation du Site objet du présent appel à projets ;
- La méthodologie mise en place par le candidat ou le groupement candidat pour accélérer le processus d'obtention des autorisations administratives et les travaux ;
- Le projet du candidat pendant la phase d'études et de travaux ;
- Les perspectives de développement et d'évolutions des activités sur la durée de la Convention d'Occupation Temporaire, ou a minima la manière dont le candidat souhaite périodiquement faire évoluer le projet, ses activités et les aménagements.

2.6. Présentation des moyens techniques et humains affectés à l'exécution de la convention (Pièce n°9)

Afin de permettre à SNCF Immobilier de juger de sa capacité à exploiter le Bien mis à disposition, le candidat remet une note de présentation décrivant, d'une part, les moyens techniques et, d'autre part, les moyens humains qu'il entend affecter à l'exécution de la convention.

- a) Au titre des moyens techniques, il devra décrire les matériels utilisés pour l'exploitation, la maintenance ou la commercialisation ;
- b) Au titre des moyens humains, le candidat devra indiquer les effectifs affectés à son activité, en précisant :
 - La classification fonctionnelle des emplois concernés,
 - L'expérience des salariés et/ou membres de l'équipe.

3. DATE LIMITE DE REMISE DES PROPOSITIONS

Les candidats sont invités à remettre leur proposition au plus tard le 29 juillet 2021 à 17h par dépôt sur la plateforme internet à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf>.

Au-delà de cette date et heure limites, le dossier de proposition ne pourra plus être déposé sur la plateforme internet et sera en conséquence irrecevable.

4. DEMANDES D'INFORMATIONS

4.1. Renseignements complémentaires à la demande de SNCF Immobilier

Dans le cadre de l'analyse des propositions, SNCF Immobilier se réserve la faculté de demander aux candidats de produire toutes informations et précisions complémentaires qu'il jugerait utiles à l'appréciation des propositions. Ces demandes et les réponses apportées se font par échange de courriels à l'adresse du courriel précisé par le candidat dans sa candidature et dans les délais fixés par SNCF Immobilier. Aucun autre document ou renseignement, autres que ceux réclamés, ne devront être envoyés à cette occasion sous peine d'irrecevabilité. Les réponses apportées par les candidats sont considérées comme des pièces complémentaires de la proposition.

4.2. Renseignements complémentaires à la demande du candidat

Les candidats peuvent demander des renseignements complémentaires à SNCF Immobilier nécessaires à l'élaboration de leur proposition, au plus tard le 05 juillet 2021 directement sur la plateforme internet epublimmo à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf> via le bouton « Poser une question » et en renseignant la zone « Commentaire ». SNCF Immobilier

transmettra à l'ensemble des candidats qui se sont fait connaître les réponses à l'ensemble des questions posées au plus tard le 09 juillet 2021 via la plateforme internet epublimmo.

Les questions et les réponses apportées par SNCF Immobilier, ainsi que les documents éventuels qui y sont joints, sont considérés comme des pièces complémentaires au dossier de consultation.

SNCF Immobilier se réserve le droit de ne pas répondre aux questions sans lien direct avec la consultation.

5. DÉLAI DE VALIDITÉ DE LA PROPOSITION

Le délai de validité de la proposition est, sous réserve des stipulations ci-après, de trois (3) mois à compter de la date limite de remise des dossiers, ce qui signifie que le candidat est tenu au maintien de sa proposition et de l'ensemble des éléments qui la composent pendant ce délai.

A l'expiration de ce délai de validité, le candidat n'est plus engagé par sa proposition. Le délai de validité de la proposition pourra néanmoins être prolongé d'un commun accord entre SNCF Immobilier et les candidats.

La participation à la présente consultation, quel qu'en soit le résultat, ne donne lieu à aucune indemnité de la part de SNCF Immobilier.

TITRE 6

PRÉSENTATION DES PROPOSITIONS ET NÉGOCIATION

1. NÉGOCIATION ET ATTRIBUTION

Après examen des propositions, SNCF Immobilier se réserve la possibilité d'inviter, dans le respect du principe d'égalité de traitement des candidats, les candidats dont la proposition est recevable à une ou plusieurs séances de négociation dont la durée égale pour chaque candidat sera précisée dans la convocation.

Les candidats y seront convoqués par courriel adressé à chaque candidat en temps utile et moyennant un préavis raisonnable.

Ce courriel indiquera la date, la durée, l'horaire et le lieu de convocation des candidats ainsi que les documents ou informations complémentaires éventuels que les candidats doivent préparer. Ces éléments complémentaires ne doivent pas avoir pour conséquence de modifier la proposition du candidat mais simplement de la préciser.

A l'issue de chaque réunion de négociation, SNCF Immobilier pourra demander au candidat concerné de préciser, compléter ou clarifier sa proposition.

A l'issue des négociations, les candidats seront invités à adresser à SNCF Immobilier, dans les délais qui leur seront indiqués, une proposition définitive sur la base de leur proposition initiale et des compléments apportés en cours de négociation.

Seuls les articles concernant les travaux et investissements ainsi que la privatisation, seront négociables.

TITRE 7

JUGEMENT DES PROPOSITIONS ET CRITÈRES D'ATTRIBUTION

1. EXAMEN DE RECEVABILITÉ DES PROPOSITIONS

Les propositions des candidats feront d'abord l'objet d'un examen de recevabilité dans les conditions fixées à l'Article 2.2 *Recevabilité des candidatures et des propositions* du Titre 3 *Modalités de consultation* et à l'Article 1 « *Contenu de la proposition* » du Titre 5 « *Proposition* ». Seules sont analysées les propositions remises par les candidats et jugées par SNCF Immobilier comme recevables au sens de ses dispositions.

Les propositions recevables seront examinées et notées au regard des critères pondérés fixés au présent Titre 7 *Jugement des propositions et critères d'attribution*.

2. CRITÈRES D'ATTRIBUTION

L'attribution se fait sur la base des critères pondérés suivants :

	Critères d'attribution		Notation /100
1. Critères techniques liés au projet			/ 60
Cohérence avec les objectifs de l'appel à projets	Ancrage territorial et rayonnement du projet	Equilibre entre le lien avec le territoire et le réalisme des objectifs de rayonnement, et la traduction de cet équilibre dans la programmation. Prise en compte de la vie du quartier St Sever et de ses habitants	/10
	Solidarité, inclusion, mixité des usages et des publics, adaptation aux besoins	Programmation avec des objectifs de solidarité et de mixité des publics et des usages (activités/services à destination de public précaires, postes créés en insertion, etc.), ainsi que la capacité à s'adapter à l'évolution des besoins du territoire	/10
	Innovation	Caractère novateur de la proposition	/5
	Durabilité du projet	Inscription de toutes les étapes du projet dans une démarche durable. Proposition d'une stratégie environnementale	/5
Montage du projet		Cohérence du montage contractuel et juridique	/15
		Concordance des moyens humains et techniques, du planning et des modalités de gouvernance avec les ambitions annoncées	/15

2. Critères Financiers		/ 40
Solidité du modèle économique		La qualité du plan de financement (la production de bilan prévisionnel et de scenarii d'exploitation, ainsi que des pièces justificatives). /24
Montant de la redevance	Part fixe	Le candidat propose un montant de redevance annuelle fixe (25 000 € minimum, montant annuel cumulé de la redevance, hors taxe et hors indexation). /10
	Part variable	Le candidat propose une part variable sur le chiffre d'affaire en complément d'une part fixe (8% du CA minimum). La notation de cette proposition se fera sur la base du meilleur taux moyen de redevance. /6

3. PRECISIONS SUR LES CRITERES D'ATTRIBUTION

Pour chacun des sous-critères, le candidat dont la proposition est jugée la plus satisfaisante ou performante se voit attribuer la meilleure note sans que celle-ci soit nécessairement égale à la totalité des points de chaque sous-critère.

3.1 Critères techniques liés au projet (60 points)

3.1.1 Cohérence avec les objectifs de l'appel à projets (30 points)

- **Ancrage territorial et rayonnement du projet (10 points)**

Le candidat dont le projet de mise en œuvre proposera le meilleur ancrage territorial et le meilleur rayonnement se voit attribué la meilleure note, sans que celle-ci soit nécessairement égale à la totalité des points.

Le niveau de performance de ce critère est apprécié au regard de la pièce n°4 : « Présentation du projet du candidat » dont le contenu est défini à l'Article 2.4 du Titre 5 « Proposition » du présent règlement de consultation.

Par ailleurs, dans le cadre des bonnes relations avec les habitants du quartier, il sera demandé au candidat de fournir une méthodologie de dialogue et d'engagement envers les riverains permettant la co-construction d'un engagement pour l'insertion du projet dans le quartier St Sever élaborée avec le collectif des riverains et ses représentants, sur la base du travail préparatoire déjà effectué dans le cadre du projet précédent (**Annexe 5**).

La notation de ce critère est fondée sur la capacité du projet à accompagner le projet urbain par des propositions s'insérant dans les projets du quartier.

- **Solidarité, inclusion, mixité des usages et des publics, adaptation aux besoins (10 points)**

Le candidat dont le projet présente les propositions les plus riches en terme de solidarité mais également de publics impliqués se voit attribué la meilleure note sans que celle-ci soit nécessairement égale à la totalité des points.

Le niveau de performance de ce critère est apprécié au regard de la pièce n°4 : « Présentation du projet du candidat » dont le contenu est défini à l'Article 2.4 du Titre 5 « Proposition » du présent règlement de consultation.

La notation de ce critère est fondée la capacité du projet à mêler divers secteurs d'activité, sur la diversité des propositions et des publics à qui elles seront destinées ainsi que sur la diffusion de savoir, d'entraide, de production, d'organisation et de coopération.

- **Innovation (5 points)**

Le candidat dont le projet sera le plus innovant se voit attribué la meilleure note sans que celle-ci soit nécessairement égale à la totalité des points.

Le niveau de performance de ce critère est apprécié au regard des pièces :

- n°4 : « Présentation du projet du candidat sous la forme d'une note descriptive détaillée » ;
- n°5 : « Présentation des travaux et aménagements et du plan d'investissement et d'amortissement des travaux à caractère immobilier » ;
- n°6 : « Présentation graphique et photographique des modifications, aménagements, travaux proposés par le candidat »,

dont le contenu est défini à l'article de l'article 2.4 du Titre 5 « Proposition » du présent règlement de consultation.

La notation de ce critère est fondée sur la capacité du projet à accompagner le projet urbain par des propositions expérimentales et évolutives pendant toute la durée de l'occupation.

- **Durabilité du projet (5 points)**

Le candidat dont le projet présentera l'adéquation des travaux et aménagements avec la destination du bien la plus performante en terme de durabilité se voit attribué la meilleure note sans que celle-ci soit nécessairement égale à la totalité des points.

Le niveau de performance de ce critère est apprécié au regard de des pièces :

- n°4 : « Présentation du projet du candidat sous la forme d'une note descriptive détaillée » ;
- n°5 : « Présentation des travaux et aménagements et du plan d'investissement et d'amortissement des travaux à caractère immobilier » ;
- n°6 : « Représentation graphique et photographique des modifications, aménagements, travaux proposés par le candidat »,

dont les contenus sont définis à l'Article 2.4 du Titre 5 « Proposition » du présent règlement de consultation.

La notation de ce critère est fondée sur la qualité des travaux et aménagements au regard de la préservation et la mise en valeur du Site, la frugalité des moyens mis en œuvre (durabilité, performance environnementale...) et la simplicité de maintenance et d'entretien du Site, sur le réalisme du projet, la volonté de présenter un projet durable en privilégiant certains matériaux et préservant l'environnement (coefficient Biotope), et sur la capacité de faire face à des crises économiques, sociales, environnementales, climatiques, sanitaires...

3.1.2 Montage du projet (30 points)

- **Cohérence du montage contractuel et juridique (15 points)**

Le candidat dont le projet présente la meilleure cohérence tant au niveau contractuel que juridique se voit attribué la meilleure note sans que celle-ci soit nécessairement égale à la totalité des points.

Le niveau de performance de ce critère est apprécié au regard des pièces :

- n°2 : « Projet de Convention d'Occupation Temporaire » (conditions générales et particulières) du Bien renseigné, paraphé sur chaque page et signé sur la dernière page ;
- n°4 : « Présentation du projet du candidat sous la forme d'une note descriptive détaillée » ;
- n°7 : « Mémoire financier explicitant la proposition du candidat »,

dont le contenu est défini à l'Article 2.4 du Titre 5 « Proposition » du présent règlement de consultation.

La notation de ce critère est fondée la conformité contractuelle et juridique du projet.

- **Concordance des moyens humains et techniques, du planning et des modalités de gouvernance (15 points)**

Le candidat dont le projet de mise en œuvre proposera la meilleure adéquation entre les moyens humains et techniques, le planning prévisionnel et les modalités de gouvernance se voit attribué la meilleure note sans que celle-ci soit nécessairement égale à la totalité des points.

Le niveau de performance de ce critère est apprécié au regard des pièces :

- n°4 : « Présentation du projet du candidat sous la forme d'une note descriptive détaillée » ;
- n°7 : « Mémoire financier explicitant la proposition du candidat » ;
- n°8 : « Planning prévisionnel de mise en œuvre du projet, accompagnée d'une note de stratégie d'activation du site » ;
- n°9 : « Présentation des moyens humains et techniques affectés à l'exécution de la convention »,

dont le contenu est défini à l'Article 2.4 du Titre 5 « Proposition » du présent règlement de consultation.

La notation de ce critère est fondée sur le réalisme des moyens humains et techniques mis en œuvre, la viabilité du planning proposé et la gouvernance envisagée.

3.2 Critères financiers liés au projet (40 points)

- **Solidité du modèle économique (24 points)**

Le candidat dont la proposition est jugée la plus satisfaisante ou performante se voit attribué la meilleure note sans que celle-ci soit nécessairement égale à la totalité des points.

La solidité du modèle économique est appréciée au regard de :

- la performance et le réalisme des délais et niveaux de rentabilité attendus au regard des investissements projetés et du montant de la redevance et du loyer proposés, du plan de financement, des montages contractuels entre le mandataire et les futurs exploitants, gestionnaires, utilisateurs finaux ;

- Les garanties financières envisagées accompagnés (lettres d'intérêt ou d'engagement des investisseurs et des financeurs témoignant de la solidité financière du projet).

Le niveau de performance de ce critère est apprécié au regard des pièces :

- n°7 : « Mémoire financier explicitant la proposition du candidat » ;
- n°9 : « Présentation des moyens humains et techniques affectés à l'exécution de la convention » ,

dont le contenu est défini à l'Article 2.4 du Titre 5 « Proposition » du présent règlement de consultation.

- **Redevance (10 points) : part fixe**

La notation se fera sur la base du meilleur montant moyen annuel (hors taxe et hors indexation) de redevance.

Pour une meilleure lisibilité, il est préférable de mettre en place un cadre de réponse par année sur la durée du contrat pour faciliter l'analyse des propositions.

Le montant moyen de redevance (hors taxe et hors indexation) est calculé comme suit :

- Montant cumulé annuel de la redevance (hors taxe et hors indexation) par année de contrat / durée du contrat

Le candidat dont le montant moyen annuel de la redevance (hors taxe et hors indexation) est le plus élevé se voit attribué la meilleure note.

La notation de ce critère est calculée selon la formule ci-après : (note maximale X montant moyen annuel de la redevance (hors taxe et hors indexation) de la proposition) / montant moyen annuel de redevance (hors taxe et hors indexation) de la proposition la plus élevée.

- **Redevance (6 points) : part variable**

Le taux moyen de redevance correspond à la part en pourcentage de la redevance (hors taxe et hors indexation) prévisionnelle cumulée sur la durée de la Convention d'Occupation Temporaire dans le chiffre d'affaires prévisionnel cumulé sur cette même durée.

Le Taux moyen de redevance est calculé comme suit (Redevance (hors taxe et hors indexation) prévisionnelle cumulée sur les quinze premières années de la convention / CA prévisionnel cumulé sur les quinze premières années de la convention) * 100.

Le candidat dont le taux moyen de redevance est le plus élevé se voit attribuer la meilleure note.

La notation de ce critère est calculée selon la formule ci-après : (note maximale X taux moyen de redevance de la proposition) / taux moyen de redevance le plus élevé.

4. ATTRIBUTION ET REJET DES PROPOSITIONS

SNCF Immobilier attribuera la Convention d'Occupation au candidat dont la proposition aura été jugée la plus avantageuse selon les critères énoncés au présent Titre 7 *Jugement des propositions et critères d'attribution*.

La sélection du projet se fera le 27 août 2021.

SNCF Immobilier informera les autres candidats du rejet de leur proposition par courrier.

ANNEXES

- DOCUMENT 1 Projet de convention d'occupation et ses annexes
- DOCUMENT 2 Cadre de réponse financière

Annexe 1 : Présentation du site





Site occupé par le collectif Lucien depuis plusieurs années

Annexe 2 : occupations du site

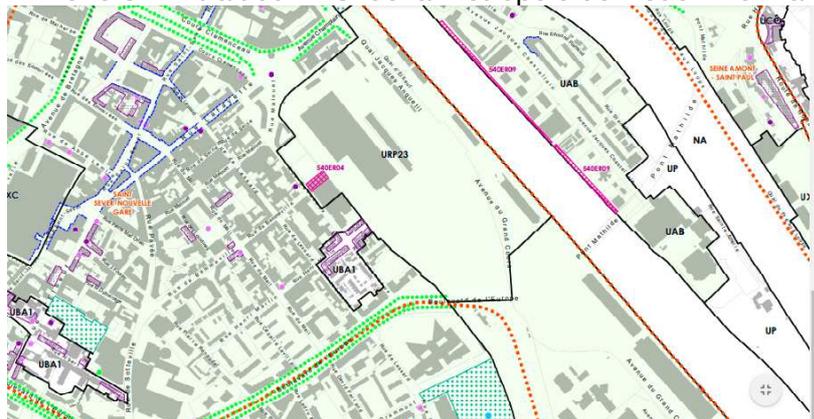
Différentes activités sont actuellement présentes sur le site :



- 1 - Métropole Rouen Normandie
- 2 - IPR Métal
- 3 - Bouchons 276
- 4 - SNS
- 5 - Secours Populaire 76
- 6 - VTNI
- 7 - ADESTI
- 8 - Drugeont Riou
- 9 - Clem Import Export Service

- Collectivité - Stationnement autocar
- Menuisier Serrurerie Ferronnerie
- Association – Stockage
- Entreprise tout corps d'état - Stockage
- Association – Stockage divers
- Stationnement bus + bureaux
- Stationnement camion
- Entreprise BTP – Stockage matériaux
- Entreprise - Restauration + stockage

Annexe 3 : Extrait du PLUi de la métropole de Rouen Normandie, activités possibles



Le PLUi complet est consultable à l'adresse suivante :

<https://www.metropole-rouen-normandie.fr/documents-du-PLU-de-la-M%C3%A9tropole>

Peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions à usage de logement, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone.
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes : l'industrie, les entrepôts, les bureaux sous réserve qu'elles résultent d'un changement de destination d'un bâtiment existant,
- Les constructions à usage de commerce et d'activité de service suivantes, sous réserve qu'elles résultent d'un changement de destination d'un bâtiment existant :
 - Les constructions d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 1500m² de surface de plancher,
 - La restauration,
 - Le commerce de gros,
 - L'hébergement hôtelier et touristique.
- Les installations et constructions permettant l'implantation d'activités de services où s'effectue d'accueil d'une clientèle, d'équipements sportifs, de salles d'art et de spectacles, et de restauration.

Peuvent également être autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

La totalité du règlement de la zone UR23 concernée par le site ainsi que l'OAP Saint-Sever Nouvelle Gare qui s'y applique sont annexés et publiés sur epublicimmo.

Annexe 4 : Travaux de la tranchée couverte

Située sous les quais Jean-Moulin et Jacques-Anquetil rive gauche, la tranchée couverte permet le passage en site propre de la voie ferrée reliant le complexe ferroviaire de Sotteville-lès-Rouen à la zone industrialo-portuaire de Rouen. Cette trémie longue de 1 645 mètres sera démolie sur 468 mètres, entre les ponts Mathilde et Corneille. Le restant de l'ouvrage sera consolidé.

Deux Maîtres d'ouvrage : la Métropole Rouen Normandie, pour la partie consacrée à la réorganisation des voiries, et SNCF Réseau pour la partie liée à la suppression de la tranchée couverte ferroviaire.

Calendrier prévisionnel

Phase de concertation et enquête publique réalisées

Phase préparatoire des travaux : octobre 2021 à mai 2022

Travaux de démolition à partir de juin 2022 et pour 8 semaines



Annexe 5 : CHARTE D'ENGAGEMENT POUR L'INSERTION DU PROJET « [nom du projet] » DANS LE QUARTIER ROUEN SAINT-SEVER.

IL A D'ABORD ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT :

À la suite de la première édition de La Friche Lucien, s'étant tenue d'avril à septembre 2019 sur le site SNCF Saint-Sever, un collectif de voisins s'est formé et a souhaité exprimer son mécontentement relatif aux dispositifs sonores et architecturaux du projet porté par l'exploitant du site, et donc à l'incompatibilité du projet actuel avec le quartier.

Après une première rencontre avec les élus et les services municipaux le vendredi 8 novembre 2019 à l'Hôtel de Ville de Rouen, les représentants du collectif des riverains ont souhaité organiser une rencontre avec l'exploitant du site.

Réunis le 16 décembre 2019 à l'Hôtel de Ville de Rouen, les représentants du collectif des riverains se sont exprimés sur le ressenti du voisinage pendant les 6 mois d'exploitation de La Friche Lucien et ont fait part des principaux problèmes et nuisances générés par l'activité à savoir : nuisances sonores, problèmes de sécurité, d'incivilités et de propreté aux abords de l'entrée de La Friche Lucien. L'exploitant du site s'est engagé, durant cette concertation, à faire réaliser une étude d'impact des nuisances sonores par un bureau d'étude acoustique, comme l'oblige le décret bruit (décret n°2007-1244 du 7 août 2017 relatif à la prévention des risques liés aux bruits et sons amplifiés).

Les résultats de cette étude d'impact ont été présentés le lundi 03 février 2020, à l'occasion de notre seconde réunion de concertation à la maison Saint Sever, en présence des représentants du collectif des riverains, des représentants de l'exploitant du site, de SNCF Immobilier, des services culture, démocratie participative, propreté, aménagements et grands projets, de la Ville de Rouen et de la Métropole Rouen Normandie, ainsi que de Madame ARGELES, première adjointe en charge de la Culture, de Monsieur DELESQUE, adjoint en charge de la Rive Gauche et de l'Île Lacroix, et de Monsieur MARTOT, conseiller municipal délégué à l'Economie Social et Solidaire.

La prise de son a été effectuée le dimanche 02 février à 22h, au bout de la rue Henri Martin, en limite parcellaire du site SNCF Saint Sever. Ce relevé, effectué durant cinquante minutes d'enregistrement, indique un niveau moyen en journée de 43 décibels pondérés A et de 42 décibels pondérés A en soirée (après 22h). Comme la loi l'indique, « l'émergence au sein de la limite de propriété la plus proche ne doit pas dépasser 5 décibels pondérés A en période diurne (de 7heures à 22heures) et 3 décibels pondérés A en période nocturne (de 22heures à 7heures). » Ainsi, et avec les prochaines installations prévues dans le cadre du projet de La Friche Lucien 2, l'émergence par rapport aux relevés effectués aux limites de propriétés les plus proches ne pourra pas dépasser 5 décibels pondérés A en journée, et 3 décibels pondérés A en soirée, selon la législation en vigueur, et donc 48 décibels pondérés A en journée et 45 décibels pondérés A en soirée selon les relevés effectués rue Henri Martin.

Le travail de design et d'ingénierie acoustique est actuellement en cours de réalisation entre l'exploitant du site et l'entreprise Intelligence Audio. Les espaces de La Friche Lucien seront aménagés de manière à respecter le Décret bruit, tout en proposant un niveau sonore sur le site de la manifestation suffisamment élevé pour pouvoir produire des concerts de musiques

actuelles et amplifiées.

Une réunion pour présenter les résultats de cette étude sera organisée mi-mars, bien que les aménagements techniques et les calibrages du système de diffusion sonore seront à réaliser directement sur le site SNCF Saint Sever, avant ouverture de la Friche Lucien, prévue le 10 avril 2020.

Le chantier de la Friche Lucien débutera le lundi 02 mars 2020.

La Friche Lucien ouvrira au public pour une saison estivale en 2020 du 10 avril au 04 octobre, les mercredis, jeudis, vendredis de 17h à 00h, les samedis de 14h à 01h et les dimanches de 14h à 20h.

Une semaine et demie de fermeture est prévue du lundi 10 août 2020 au mardi 18 août 2020 inclus.

CECI ETANT EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Afin que l'exploitant du site puisse commencer à communiquer et à travailler précisément sur le projet de La Friche Lucien 2, avant la présentation des résultats définitifs des dispositifs sonores, la création et la rédaction de cette présente charte d'engagement a été évoquée durant notre réunion de concertation du 03 février dernier, afin d'établir un « contrat » de confiance entre l'exploitant du site, SNCF Immobilier, les représentants de la Ville de Rouen et le collectif des riverains.

Le collectif des riverains est constitué des habitants limitrophes de la Friche Lucien concernés par les nuisances. Ils sont locataires, colocataires, propriétaires, co-propriétaires et habitants, propriétaires n'habitant pas le quartier, mais louant leurs logements.

I – OBJET DE LA CHARTE

La présente charte a pour but de « contractualiser » et de rétablir un climat de confiance entre l'exploitant du site et ses voisins. Elle reprend les engagements énoncés avec le collectif des riverains lors de la réunion de 03 février 2020. La présente charte a fait l'objet de modifications et d'échanges conjoints entre l'exploitant du site, les services municipaux de la ville de Rouen, SNCF Immobilier et le collectif des riverains. Cette dernière est présentée par les représentants du collectif des riverains le jeudi 13 février à l'ensemble des riverains pour approbation et signature, de manière à ce que l'exploitant du site assure un lancement de communication au plus tard le dimanche 15 février.

II – ENGAGEMENTS DE L'EXPLOITANT DU SITE

II-A Respect de la législation en vigueur concernant l'étude d'impact des nuisances sonores

L'exploitant du site s'engage à respecter la législation en vigueur, énoncée dans le Décret bruit (décret n°2007-1244 du 7 août 2017 relatif à la prévention des risques liés aux bruits et sons amplifiés). L'exploitant du site s'engage à ne pas dépasser le niveau sonore ambiant de 5 décibels pondérés A en journée, et 3 décibels pondérés A aux limites de propriété les plus proche.

L'exploitant du site s'engage à mettre en place un afficheur et un limiteur sur ses systèmes

de diffusion sonore, afin de bloquer l'amplification à la limite de décibels indiquée par l'étude d'impact, permettant de respecter les 48 et 45 décibels dans la rue Henri Martin.

L'exploitant du site s'engage à mettre à disposition, sur demande, l'étude d'impact ainsi que les relevés et enregistrement des capteurs de décibels lors de contrôles par les services compétents.

L'exploitant du site s'assurera d'une veille de la législation en vigueur concernant le Décret bruit en tenant informé les représentants du collectif des riverains des possibles évolutions de la réglementation et de la charte.

II-B Pré-calibrage du système son depuis les logements du voisinage

L'exploitant du site s'engage à effectuer des pré-calibrages du système de diffusion sonore lors de l'installation de ce dernier, et avant l'ouverture de la Friche Lucien (prévue le vendredi 10 avril à 17h). Le pré-calibrage se fera le vendredi 3 avril de 17h à 22h chez certains voisins (maximum de 5 voisins) choisis par le collectif des riverains.

L'exploitant du site pourra éventuellement faire réaliser d'autres mesures de niveau de bruit ambiant, à l'aide du même matériel utilisé pour réaliser l'étude d'impact des nuisances sonores, afin de déterminer un niveau moyen de bruit ambiant plus fiable que la simple prise du dimanche 02 février.

II-C Calibrage sonore après ouverture

L'exploitant du site s'engage à effectuer des calibrages sonores après ouverture selon le ressenti du voisinage, après les deux premières semaines d'exploitation de La Friche Lucien. Ce délai d'appréciation permettra à l'exploitant du site comme au collectif des riverains d'examiner les principaux moments de nuisances, afin de régler précisément la diffusion. Cette seconde phase de calibrage devra se faire chez les mêmes voisins que pour la phase de pré-calibrage, afin d'obtenir une analyse juste et objective.

II-D Adaptabilité de la diffusion sonore selon circonstances particulières

L'exploitant du site s'engage à adapter sa programmation et son système de diffusion sonore pour des circonstances jugées conjointement particulières comme par exemple : période caniculaire déclarée, week-end de veille de rentrée des classes de septembre 2020, veille de rentrée des classes...

Ces décisions et jugements devront être pris mutuellement entre les deux parties lors des réunions mensuelles.

L'exploitant du site s'engage également à fermer la partie « Agora » et donc à limiter la diffusion de musiques amplifiées de La Friche Lucien du 20 juillet 2020 au 03 septembre 2020.

L'exploitant du site a également pris la décision de fermer les portes de La Friche Lucien pour une pause estivale du lundi 10 août 2020 au mardi 18 août 2020 inclus.

II-E Travail de la programmation et du projet en lien avec les acteurs associatifs et/ou culturels du quartier Saint-Sever

L'exploitant du site s'engage à travailler sa programmation en lien avec les acteurs associatifs, culturels et économiques du quartier Saint-Sever. Elle pourra également se rapprocher des établissements scolaires et/ou municipaux (centre de loisirs, MJC...) pour la mise en place de projets communs. L'exploitant du site s'engage également à travailler avec le collectif des riverains pour la mise en place de projets d'intérêt public, en lien avec le quartier et le

voisinage, à La Friche Lucien (fêtes des voisins, jardins partagés...). Mise en place d'un rythme de rendez-vous mensuels avec les représentants du collectif des riverains.

L'exploitant du site s'engage à mettre en place une concertation mensuelle avec les représentants du collectif des riverains pour discuter et échanger sur l'évolution du projet, les nuisances encore présentes et les améliorations remarquées. Les dates, horaires et lieux de ces réunions seront à définir conjointement entre l'exploitant du site et les représentants du collectif des riverains.

II-F Travail avec les services communs Ville et Métropole pour la mise en place de poubelles et maraudes de nettoyage supplémentaires

L'exploitant du site s'engage à travailler avec les représentants du collectif des riverains et les services municipaux de la Ville de Rouen et de la Métropole Rouen Normandie, pour réfléchir et mettre en place des actions concrètes concernant le renforcement du dispositif de poubelles dans le quartier et les maraudes de nettoyage.

II-G Travail avec les services de police pour la mise en place de rondes et de patrouilles dans le quartier

L'exploitant du site s'engage à travailler avec les représentants du collectif des riverains et les services de police municipale et nationale pour mettre en place des actions concrètes de rondes et de patrouilles de surveillances du quartier lors des évènements à forte affluence.

III – ENGAGEMENTS DU VOISINAGE

III-A Respect du rythme des réunions mensuelles

Le collectif des riverains et ses représentants s'engagent à assister chaque mois aux réunions d'étape proposées par l'exploitant du site à La Friche Lucien, dont les dates, lieux et horaires seront à définir conjointement.

Le collectif des riverains et ses représentants s'engagent à prévenir l'exploitant du site et réciproquement par mail ou par téléphone en cas d'absence à l'une de ces réunions.

Le collectif des riverains devra définir des représentants qui seront les seuls et uniques interlocuteurs pour les échanges entre le collectif des riverains et l'exploitant du site.

III-B Médiation avec le voisinage

Le collectif des riverains s'engage à mettre en place des actions de médiation avec les habitants mécontents.

Lors de litiges, ils assisteront les habitants pour trouver des solutions avec l'exploitant du site pour expliquer les choix effectués par les habitants, les concessions et les attentes envers l'exploitant du site.

Ils s'engagent à faire remonter certaines nuisances le plus rapidement possibles à l'exploitant du site pour qu'ils puissent sensibiliser leur public aux bonnes pratiques en festival urbain.

– CONCLUSION

Par la rédaction de la présente charte, l'exploitant du site et le collectif des riverains s'engagent mutuellement à se redonner confiance l'un envers l'autre et à travailler conjointement sur le développement et la mise en place du projet de La Friche Lucien.

Fait à ROUEN, le / / , en 2 exemplaires originaux.

Signatures, précédées de la mention « lue et approuvée »

de l'exploitant du site :

des représentants du collectif des voisins :