

APPEL A PROJETS

Pour l'occupation et la transformation de l'ancien Tri postal SNCF à AVIGNON

MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU D'UN BATIMENT DE 2050 M²
SUR LA COMMUNE D'AVIGNON RELEVANT DU DOMAINE PUBLIC DE
L'ETAT attribué à SNCF Réseau



N. Bascop

REGLEMENT 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 la société dénommée « SNCF RESEAU », société anonyme, au capital de 500 000 000 Euros, dont le siège social est situé à SAINT DENIS (93200), 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, qui consent la Convention d'Occupation.
- 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 qui sera conclue au profit du lauréat au terme de l'appel à projets.
- Le terme « **Occupant** » désigne la personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé répondant au présent appel à projet et bénéficiaire de la Convention d'Occupation sur la totalité du bien. L'occupant peut être :
 - soit une structure qui existait préalablement à l'appel à projet
 - soit un groupement ad hoc, constitué pour répondre à l'appel à projet
- 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, tel qu'il est désigné à l'Article 4 du titre 1 des présentes.
- Le terme « **Convention d'Occupation** » désigne le contrat de mise à disposition qui sera conclu au bénéfice du lauréat de l'appel à projet.

TITRE 1

AMBITIONS ET CONTEXTE DE L'APPEL A PROJET

1. PRESENTATION 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 soit 2 500 bâtiments industriels et tertiaires et d'activités sociales ;
- 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), dont la DIT Grand Sud (ou DIT GS), sur le territoire de laquelle s'inscrit le projet dont il sera question dans le présent document.

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.

CONTEXTE RELATIF A L'EVOLUTION JURIDIQUE DE LA SNCF

Au 1^{er} janvier 2020, la structuration juridique de la SNCF a évolué afin de tenir compte de la libéralisation du secteur du transport ferroviaire. Anciennement composé de trois Épic et leurs

filiales, le nouveau groupe unifié (GPU) se compose d'une société mère, à laquelle sont rattachées quatre sociétés filles ainsi que les deux sociétés Keolis et Geodis.

- Les 3 Épic deviennent 5 sociétés : la Société nationale SNCF (la société mère), SNCF Réseau, SNCF Gares & Connexions, Fret SNCF et SNCF Voyageurs.
- L'État détient intégralement SNCF, dont le capital est incessible.
- SNCF détient toutes les sociétés directement ou indirectement.
- Auparavant filiales de l'Épic SNCF Mobilités, Geodis et Keolis sont rattachées à la société mère SNCF.

L'ordonnance n°2019-552 du 3 juin 2019 « portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF » (dite « Ordonnance Gouvernance ») fixe les conditions de création et de fonctionnement du GPU ainsi que le régime des biens dans le respect du caractère public des biens affectés à des missions de service public

Le régime de détention des Biens du Groupe Public Unifié (GPU) est modifié de la façon suivante :

- SNCF, SNCF Voyageurs et Fret SNCF sont propriétaires de leurs biens,
- SNCF Réseau est attributaire de ses biens, propriétés de l'Etat,
- SNCF Gares & Connexions demeure attributaire de ses biens, propriétés de l'Etat.

Ce nouveau régime de détention du patrimoine immobilier du GPU entraîne l'application d'un nouveau régime juridique des Biens depuis le 1^{er} janvier 2020 :

- Les biens appartenant à SNCF, SNCF Voyageurs ou Fret sont déclassés par l'effet de la loi. Les contrats d'occupation sur le domaine privé (bail civil, prêt à usage...) sont utilisés¹,
- Les biens appartenant à l'Etat et attribués à SNCF Réseau et à sa filiale SNCF Gares et Connexions font toujours partie du domaine public. Les contrats d'occupation sur le domaine public (COT) sont applicables.

En conséquence, le site objet de la présente consultation est un bien dépendant du domaine public appartenant à l'Etat et attribué à SNCF Réseau, et reste soumis aux règles de la domanialité publique prévue au Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

Dans le cadre des mandats conclus avec SNCF Réseau, SNCF Voyageurs et FRET SNCF, SNCF Immobilier s'est engagée à valoriser les actifs non occupés ou non utilisés pour les activités ferroviaires.

A cet effet, SNCF Immobilier a lancé dès sa création une démarche ambitieuse de valorisation des actifs sous plusieurs angles, en plus du développement de projets classiques de valorisation locative, dont 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.

Partant des enseignements de cette démarche d'urbanisme transitoire, SNCF Immobilier souhaite développer sur les territoires des occupations de plus long terme qui constituent en elles-mêmes le projet et non plus une phase intercalaire, en appliquant donc un système de valeurs ayant fait ses preuves :

- Partir des bâtiments existants
- Ouvrir à tous des espaces de partage et de vie

¹ Le Département Juridique de Droit Immobilier diffusera une note présentant les différents contrats de location et d'occupation possibles sur le domaine privé et sur le domaine public.

- Hybrider les usages et les acteurs
- Favoriser la dimension expérimentale, partenariale et sociale du projet, en cohérence avec les valeurs d'innovation et d'intérêt général de SNCF.
- Co-produire le projet avec les ressources du territoire

Le présent règlement de consultation constitue le règlement spécifique du Site de de l'ancien tri postal à AVIGNON.

2. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'APPEL A PROJET

Le site du tri postal à Avignon dépendant du domaine public ferroviaire de SNCF Réseau a été exploité pendant plusieurs décennies pour le tri du courrier livré par le train. Depuis 2003, après la cessation de cette activité, SNCF Réseau a accueilli plusieurs associations qui ont développé dans la cour du bâtiment ainsi que dans certains espaces de son rez-de-chaussée, des activités liées à l'accueil des sans-abris, ainsi que des activités culturelles en lien avec le quartier. Le site a notamment accueilli sur 8 mois, entre septembre 2014 et avril 2015, une permanence architecturale de l'équipe constituée par Notre Atelier Commun (Nac) et le Pôle d'Exploration des Ressources Urbaines (PEROU). Cette permanence conclue à l'opportunité que représente ce site pour la vie locale. Plus récemment, le site a été mis à l'honneur lors de la biennale d'architecture à Venise, présenté aux côtés des Grands Voisins (Paris) ou du 6B (Marseille) comme l'un des dix « lieux infinis » du Pavillon français.

SNCF Réseau n'a pas d'usage prévu pour le site, mais celui-ci ne peut pour autant être cédé, du fait du rôle structurel pour l'infrastructure ferroviaire d'un des murs du bâtiment.

Dans ce contexte, SNCF Immobilier a décidé d'organiser une procédure d'appel à projets en vue de la mise à disposition d'un bâtiment appartenant à SNCF Réseau dans le cadre d'une convention d'occupation domaniale non constitutive de droits réels sur la commune d'Avignon.

La durée de cette convention d'occupation est envisagée pour une durée comprise entre 15 et 20 ans, en fonction des investissements prévus par le candidat et la durée nécessaire à leurs amortissements. La date prévisionnelle de sa prise d'effet est fixée entre le 1er février et le 31 mars 2021 et se terminera au plus tôt au mois de février 2036.

Cet appel à projet a pour objectif de retenir une proposition qui s'inscrit dans une stratégie d'innovation et une ambition qui se décline autour de 4 piliers majeurs :

1. L'articulation entre un ancrage territorial fort et un large rayonnement visant la création de liens entre les territoires (quartiers et bassin de vie)
 2. L'expérimentation et le soutien au développement de dynamiques innovantes, notamment du point de vue environnemental
 3. Des usages mixtes et évolutifs qui donnent de l'importance à la solidarité et l'inclusion
 4. Un modèle économique ambitieux et solide assurant la pérennité du projet
-
1. Le projet doit être résolument ouvert sur son territoire, notamment en pensant des activités ou services abordables ou gratuits et destinés au grand public. Il s'agit en outre de savoir tirer profit de la position géographique du site à la frontière entre le centre-ville et le quartier ouest pour faire du tri postal un lien entre ces deux quartiers, favorisant les synergies entre les acteurs environnants, et notamment ceux du quartier prioritaire au cœur du quartier ouest (cf. **Annexe 7**). Mais il doit également avoir une ambition à l'échelle du bassin de vie. Sa proximité avec la gare et le pôle d'échange multimodal centralisant les mobilités, le rayonnement touristique de la ville d'Avignon (en particulier au mois de juillet), ainsi que la taille du bâtiment, sont autant d'atouts pour l'identifier

comme un espace central du territoire. Riverains, usagers, visiteurs ou touristes sont autant de publics qui pourront se croiser sur le site de l'ancien Tri Postal.

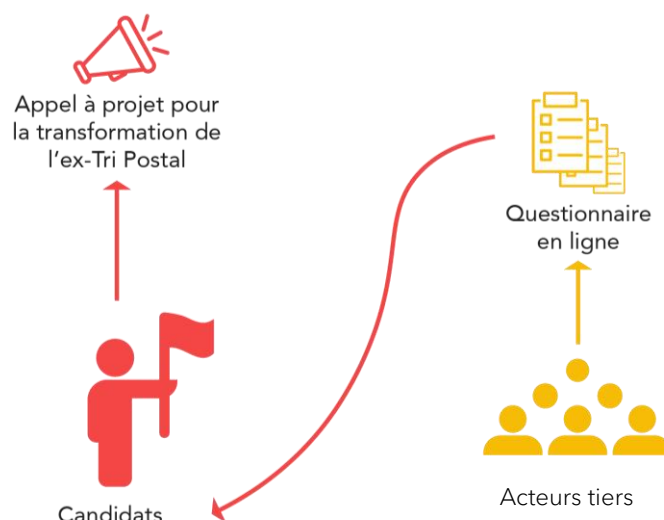
2. SNCF Immobilier est engagé depuis sa création dans des projets d'expérimentation qui permettent d'aborder les questions urbaines, la transformation de la ville avec un regard neuf incarnant le contexte actuel de transition globale de notre société. Cet appel à projet se veut pleinement inscrit dans cette démarche. Il doit permettre l'éclosion de projets innovants présentant une réelle plus-value dans un ou plusieurs domaines, pour le quartier et/ou le territoire. La question environnementale étant aujourd'hui indissociable de tout projet d'innovation urbaine, une attention particulière sera donnée aux aspects durables du projet.
3. Depuis la fin de l'activité de Tri Postal, le site a été en premier lieu marqué par des projets centrés sur l'accueil de personnes en grande précarité. L'idée de cet appel à projet est de conserver cette orientation solidaire tout en pensant la mixité des usages et des publics ainsi que leur évolution. Le projet devra donc incarner une des caractéristiques fortes d'un urbanisme innovant et à l'écoute de son territoire, dans sa capacité à être attentif et à s'adapter à l'évolution des besoins. Cette faculté de souplesse et de résilience passera par l'anticipation du fonctionnement spatial et par l'élaboration d'une gouvernance de projet qui permettra son évolutivité aussi bien sur le temps long qu'à l'échelle d'une année.
4. Le caractère incessible du site permet d'envisager un projet au long cours reposant sur des investissements ambitieux. Pour assurer la pérennité économique du projet, ces perspectives imposent un modèle économique solide.

A l'effet de nourrir ces objectifs, il est considéré que le projet aurait tout à gagner à se doter d'une identité forte autour de laquelle sa cohérence globale pourrait se construire. A l'image d'autres lieux centrés sur un champ particulier, proposant une programmation autour d'un fil rouge : les arts visuels, le numérique, les arts de la table, l'agriculture urbaine, etc...Le futur projet sera d'autant mieux identifiable s'il est associé à une thématique claire autour de laquelle pourront se déployer les quatre piliers décrits ci-dessus.

3. PRESENTATION DU QUESTIONNAIRE PERMETTANT LA CONSTITUTION D'UN VIVIER D'ACTEURS TIERS INTERESSES

Afin d'enrichir et d'ancrer territorialement les réponses des candidats au présent appel à projet, SNCF Immobilier met en place un [questionnaire en ligne](#) qui s'adresse à des acteurs tiers intéressés par des surfaces au sein du futur projet. Ce questionnaire, accessible en ligne à partir du 9 juillet 2020 et jusqu'au 30 août 2020 23h59, permet à ces acteurs tiers intéressés de se manifester et de transmettre des informations sur leurs activités actuelles ou projetées à SNCF Immobilier.

SNCF Immobilier transmettra, au fur et à mesure de leur réception et jusqu'à la clôture du questionnaire, les informations reçues aux candidats de l'appel à projet qui en auront fait la demande en envoyant un courriel à l'adresse ext.louis.coulangue@sncf.fr jusqu'au 30 août 2020.



La mise en place de ce questionnaire offre aux candidats la possibilité d'avoir accès à un vivier de tiers intéressés susceptibles d'enrichir et d'ancrer territorialement leurs candidatures. Les candidats sont libres d'entrer en contact ou non avec les acteurs tiers intéressés. Candidats et acteurs tiers peuvent décider de s'associer ou non, de façon exclusive ou non, sous la forme qu'ils souhaitent.

A moins d'intégrer un groupement, les répondants au questionnaire en ligne ne peuvent pas répondre au présent appel à projet, et, réciproquement, les candidats au présent appel à projet ne peuvent pas répondre au questionnaire en ligne, sous peine d'irrecevabilité de leur candidature.

SNCF Immobilier aura pour seule mission de transmettre les réponses au questionnaire aux candidats de l'appel à projet qui en auront fait la demande. SNCF Immobilier transmettra aux candidats l'intégralité des coordonnées et des informations reçues sans garantir une quelconque suite ou réponse de la part des candidats de l'appel à projet.

SNCF Immobilier se réserve le droit de faire évoluer le calendrier et les questions du questionnaire en informant l'ensemble des répondants qui auraient déjà apportés une réponse au questionnaire.

4. PERIMETRE DE L'APPEL A PROJET

Le présent appel à projet porte sur la mise à disposition du Bien ci-après détaillé.

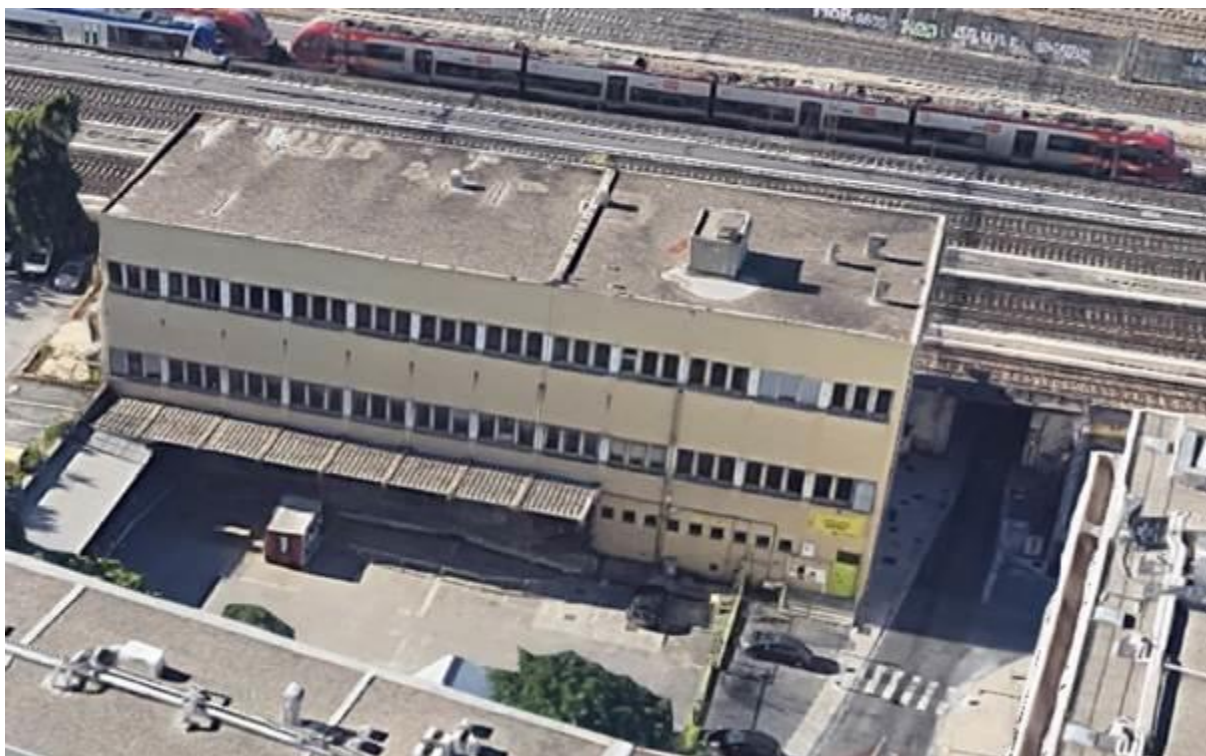
Le Bien est situé à Avignon au 5 bis avenue du Blanchissage, et est repris au cadastre de la commune sous le numéro de parcelle 495 de la Section HY. Il est figuré cerclé de jaune ci-dessous (ainsi qu'au document joint en **Annexe n°8 Situation du Bien**).



Le Bien occupe une superficie de 3216 m² environ, comportant :

- 1066 m² environ de terrain nu (T004)
- 2050 m² environ de bâti (B045), répartis sur trois niveaux

(Cf **Annexe 11 Plans Tri Postal**)



Le site est composé d'un terrain nu et d'un bâtiment sur trois niveaux desservis par une cage d'escalier. La structure poteaux-poutres béton offre de grands volumes à chaque niveau, ainsi que de plus petits espaces cloisonnés. La toiture est plate. Une partie de la cour au pied du bâtiment est couverte.

Les accès au Bien se font par l'avenue du Blanchissage. Le Bien dispose de deux entrées, situées toutes deux sur l'avenue du Blanchissage. Une entrée piétonne permet d'accéder au bâtiment depuis la rue, et une entrée véhicule et piétonne donne accès à la cour. Les accès aux quais depuis le bâtiment, en lien à son ancienne activité ferroviaire, ont été condamnés.

Le Bien bénéficie d'une très bonne desserte. Il est situé à proximité directe du centre-ville d'Avignon, ainsi que de la gare centrale, tout en étant très proche de la rocade ouest. De même il est bien desservi par le tram et par les pistes cyclables à proximité, ce qui lui assure un accès facilité tant pour les piétons, les cyclistes, que pour les automobilistes.

Le site s'inscrit dans un environnement en mutation porté par une requalification urbaine ambitieuse (requalification du PEM Gare-Centre, traitement de l'espace public, développement d'une trame mobilités douces) qui permettra à terme à ce secteur d'assumer pleinement sa fonction d'articulation urbaine entre faubourgs – remparts – et intra-muros.

Règles principales d'urbanisme :

Les destinations du Bien sont actuellement celles d'un entrepôt et d'un bureau / local administratif

La situation du Bien au regard de la réglementation en matière d'urbanisme est la suivante :

Le document graphique du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Avignon situe le bâtiment dans la zone UAa. Celle-ci est définie comme suit dans le PLU (extrait du Règlement du PLU de la commune d'Avignon, p.6) :

CARACTERE DE LA ZONE

La zone "UA" est une zone à caractère central d'habitat, de services et de commerces. Les constructions y sont en ordre continu et généralement à l'alignement des voies.

Le secteur UAa qui correspond à la zone d'échange. Il est composé d'îlots qui ont déjà fait l'objet :

- D'opérations d'aménagement, comme ceux compris entre la Route Touristique et la Route de Lyon, la Gare Routière, l'îlot Pont de l'Europe.*
- D'opérations récentes comme l'îlot de la Préfecture, du Palais de Justice, le Grand Hôtel, ou en cours comme, l'îlot Casino, partiellement l'îlot Saint Jean, l'hôtel de Police ou l'îlot Saint Michel, des secteurs à caractère immuable comme l'îlot de la Gare SNCF ou de la propriété « Chaix ».*
- Du sous-secteur UAa1 qui correspond à l'îlot situé entre l'avenue des Sources, le boulevard Saint-Michel, l'avenue de l'Arrousaire et la voie ferrée.*

Il est précisé dans ce cadre que le futur titulaire du titre d'occupation 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, 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.

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 sonores

Au regard de la configuration du Bien et de sa proximité avec les riverains, le projet devra 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. En fonction des usages envisagés des aménagements adéquats seront donc à prévoir.

5. PROCEDURE

Le présent appel à projet a été lancé par un avis de publicité publié sur le site de publication de SNCF Immobilier à l'adresse suivante <https://www.epublimmo.sncf> sous la référence 208-08-07-2020-AVIGNON-84-Appels à projets 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.

Il est organisé en deux phases :

- Une première phase dite « **Candidature** » destinée à sélectionner les candidats porteurs de projets qui seront admis dans un second temps à détailler leur projet ;

- Une seconde phase dite « **Proposition** » durant laquelle les porteurs de projet retenus seront invités à prendre connaissance des pièces complémentaires du dossier de consultation (Projet de convention d'occupation non constitutive de droits réels et ses annexes et les documents techniques).

6. COMMUNICATION ET PROPRIETE INTELLECTUELLE

6.1 Communication

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

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

Le candidat s'engage à les prendre en compte afin notamment de les intégrer dans l'ensemble de sa proposition.

6.1.1 Choix du nom du projet et du lieu de développement du projet

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

A ce titre, un comité sera constitué en présence de SNCF Immobilier composé de la Direction Immobilière Grand Sud et la Direction de la Communication.

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

Les propositions de noms devront être en cohérence avec l'histoire du lieu, le projet et l'action portée par SNCF Immobilier. Elles devront être en lien avec les 4 piliers qui structurent l'appel à projet (détaillés à l'article 2 – Contexte et objectifs de l'appel à projet).

6.1.2 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.

6.1.3 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.

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.

6.1.4 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 « sncf.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.

6.1.5 Accompagnement communication

Dans l'objectif de contribuer à la réussite du projet, SNCF Immobilier souhaite être associé 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 :

- L'inauguration du projet est commune entre SNCF et l'Occupant ;
- Le dossier de presse de l'Occupant à l'ouverture du Projet présente le Site dont son évolution et également l'urbanisme transitoire by SNCF Immobilier ;
- 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.

Les modalités de mise en œuvre de ces principes seront à définir au cas par cas avec SNCF Immobilier.

6.2 Propriété intellectuelle

6.2.1 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, 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.

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.

6.2.2 Règles spécifiques aux Œuvres présentes au sein du Bien

Dans le cadre de la Convention d'Occupation, l'Occupant pourra être autorisé à réaliser des Œuvres au sein du Bien et notamment sur les murs de celui-ci, sous réserve de ne pas l'endommager.

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.

L'Occupant s'engage donc à mettre en œuvre des solutions d'enlèvement ou d'effacement qui ne portent pas atteinte notamment à la structure ou à l'architecture du Bien.

A défaut d'avoir satisfait à cette obligation dans un délai défini par la Convention d'Occupation, 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.

TITRE 2

CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DE MISE A DISPOSITION DU DOMAINE

1 ACTIVITES NON AUTORISEES

L'occupant n'est pas autorisé à réaliser au sein du Bien toute activité non conforme au PLU.

En outre seules les activités décrites dans le projet soutenu par le candidat au présent appel à projet, et validées par SNCF Immobilier, sont autorisées.

2 DUREE

La convention d'occupation est prévue pour une période de 15 ans minimum. Toutefois comme précisé précédemment, le candidat est invité à proposer une durée correspondante au temps nécessaire à l'amortissement de son investissement. Celle-ci doit être justifiée au sein du mémoire financier joint à la réponse, et ne pourra pas dépasser 20 ans.

La convention ne peut pas faire l'objet d'une tacite reconduction.

3 REDEVANCE

Le candidat est invité à proposer un montant de redevance pour l'occupation du Bien. A cet effet, il complètera le cadre de réponse financier à remettre au moment du dépôt de sa proposition. Il proposera un montant de redevance fixe par année ainsi que, s'il le souhaite, un montant additionnel, variable en fonction du chiffre d'affaire du projet.

4 CHARGES IMPOTS ET TAXES

L'Occupant doit acquitter régulièrement les charges, impôts et taxes de toutes nature auxquels il est assujéti du fait de son occupation.

Charges

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

Impôts

Comme explicité dans les conditions générales et particulières de la convention d'occupation, l'Occupant devra acquitter régulièrement pendant la durée de la convention d'occupation, directement aux administrations concernées, les impôts et taxes de toute nature existant ou à créer auxquels il sera assujéti du fait de son activité, de telle sorte que SNCF Réseau ou son gestionnaire ne soit jamais inquiété ni mis en cause à ce sujet.

Il règlera à SNCF Réseau ou à son gestionnaire le montant des impôts et taxes de toute nature, présents et à venir que le propriétaire serait amené à acquitter pour le BIEN, et ce sous la forme d'un forfait, versé et indexé aux mêmes conditions que la redevance.

5 GARANTIE FINANCIERE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, l'Occupant doit fournir à SNCF Réseau une garantie financière, un dépôt de garantie d'une somme correspondant à 6 mois de redevance TTC, suivant les modalités décrites dans le projet de convention d'occupation.

6 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 joint en **Annexes 1 et 2**.

7 GOUVERNANCE

La gouvernance du projet inclura un comité de gestion, organisé par l'Occupant, au moins une fois par an, composé au minimum d'un représentant du porteur de projet, de SNCF Immobilier (DIT GS), de la ville d'AVIGNON et de la communauté d'agglomération, et toute personne invitée à intervenir sur les sujets identifiés. Ce comité sera l'occasion, entre autres, de présenter le bilan d'activité de l'année écoulée ainsi que les objectifs et prévisions pour l'année à venir.

8 PRIVATISATION

L'Occupant accepte d'ores et déjà, pendant la durée de la Convention d'occupation, le principe de mises à disposition ponctuelles du bien à titre gratuit, pour une durée maximum d'une journée par mois, au bénéfice du groupe SNCF selon des modalités qui seront négociées ultérieurement le cas échéant avec le lauréat.

9 TRAVAUX AUTORISES ET NON AUTORISES

Sur le Bien mis à disposition, l'Occupant est autorisé à réaliser les travaux sur les ouvrages, constructions, équipements et installations nécessaires aux besoins de l'activité prévue dans le projet exposé en réponse au présent appel à projet. Ceux-ci seront soumis à la validation de SNCF Immobilier, par le biais de l'attribution, après présentation par l'Occupant d'un devis descriptif et estimatif des travaux ainsi qu'un plan détaillé des travaux et de leur impact sur les ouvrages, constructions, équipements et installations concernés, ainsi qu'un délai d'exécution. Cet avant-projet détaillé devra être accompagné du visa d'un bureau d'études ou de contrôle attestant que les normes de construction sont respectées.

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 REPARATION

Les charges des travaux d'entretien sont supportées par l'Occupant pendant toute la durée du contrat. Par entretien, il faut entendre toutes les opérations permettant de maintenir un bien en parfait état de propreté, de fonctionnement, d'exploitation et de sécurité. Il en est de même pour les ouvrages, constructions, équipements ou installations qu'il est autorisé à édifier

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.

L'occupant prend toutes les dispositions pour que les opérations d'entretien soient réalisées conformément aux réglementations en vigueur, notamment avec les règles d'hygiène et les prescriptions environnementales en particulier en matière de traitement des déchets.

SNCF Réseau et SNCF Immobilier conserveront un droit de visite pendant toute la durée d'exécution de la convention d'occupation.

11 INFORMATIONS PARTICULIERES SUR LE BIEN

L'OCCUPANT est informé que :

ETAT DU BIEN :

- Le bâtiment est dans un bon état général et a fait l'objet de travaux et rénovation suivants conformément aux recommandations du bureau d'études ayant réalisé le diagnostic solidité en 2018 et joint en **Annexe n°9** (Diagnostic solidité sécu).
 - Isolation et étanchéité de la toiture, réalisées

- Colmatage des fissures présentes sur la toiture, réalisé
- A venir : Dépose de la marquise et réparation des désordres constatés sur la façade

ENVIRONNEMENT-SANTE PUBLIQUE

- Le Bien n'est pas situé dans un périmètre de plan de prévention des risques technologiques ou miniers.
- Le Bien est concerné par deux plans de prévention des risques naturels : le PPRI « du Rhône » approuvé le 20/01/2000, et le PPRI « de la Durance » prescrit le 7 décembre 2011. Ces deux plans ne prescrivent pas de travaux particuliers pour ce bâtiment. Cependant le PRI du Rhône est en cours de révision et devrait être publié courant 2020. L'étude hydraulique servant de base à sa révision indique que la parcelle HY495 est faiblement impactée par l'aléa du Rhône, mais que le rez-de-chaussée de l'angle nord-ouest du bâtiment est concerné par l'interdiction des projets suivants (pour plus de détails voir les **Annexes n°5** (TRI Rhône) **et n°6** (informations complémentaires inondations) :
 - Bâtiments nécessaires à la gestion de crise
 - ERP R, U, et J dits vulnérables
 - Locaux de sommeil et de logement
- Le site n'est référencé comme site pollué ni dans la base de données Basol <https://basol.developpement-durable.gouv.fr/recherche.php>, ni dans la base de données Basias <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/basias/donnees/carte#/com/84007>

PROXIMITE DU BIEN AVEC LES INFRASTRUCTURES FERROVIAIRES

- La proximité du Bien avec les infrastructures ferroviaires induit des risques importants de surcoûts pour certaines interventions de travaux ou d'entretien, et ce en raison de la nécessité impérieuse de prise en compte de la sécurité ferroviaire. Cela concerne les interventions sur la façade sud donnant sur les voies, mais également dans une moindre mesure sur la toiture, et sur les pignons est et ouest, dans les cas où celles-ci feraient peser un risque de chute sur les voies. Toutes interventions sur ces éléments du bâtiment devront faire l'objet d'une remise par l'Occupant d'un cahier des charges préalablement validé par SNCF Réseau et sous son contrôle
Les interventions de surveillance et de contrôle auxquelles SNCF Réseau estimerait utile de procéder ne sauraient restreindre de quelque manière que ce soit la responsabilité de l'Occupant.

TITRE 3

MODALITES DE LA CONSULTATION

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE CONSULTATION

- Le présent règlement de consultation et ses annexes.
- Le projet de convention d'occupation (**Annexes 1 et 2**)
- Le cadre de réponse financier
- Le bon de visite (**Annexe 12**)
- Le formulaire de candidature de l'équipe (**Annexe 13**)

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

Il est précisé que le cadre de réponse financier et d'autres documents techniques sur le Bien ne seront remis qu'aux candidats retenus à l'issue de la phase candidature et invités à déposer une proposition.

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. Le candidat doit alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

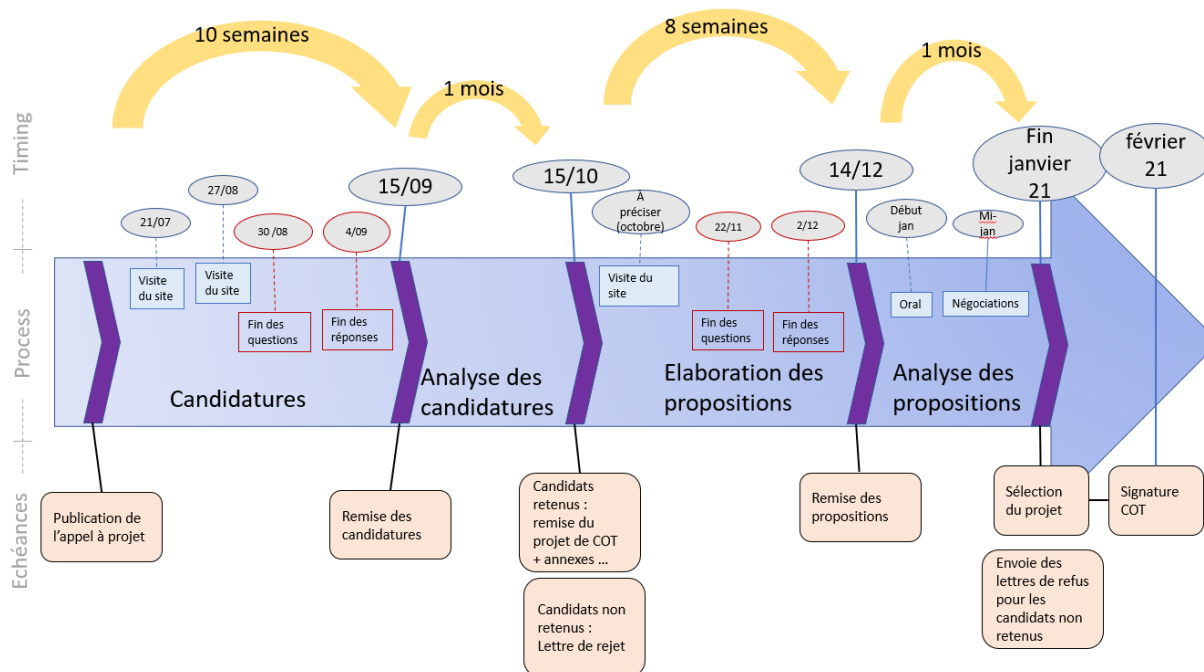
Dans le cas où, pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite de remise des propositions serait reportée, la disposition précédente serait applicable en fonction de cette nouvelle date.

2. CONDITIONS DE LA CONSULTATION

2.1 Calendrier prévisionnel de la consultation

Le calendrier prévisionnel s'établit comme suit :

Calendrier prévisionnel	Date	Heure
Date et heure des visites : 1 ^{ère} option	21 juillet 2020	11h30
2 ^{ème} option	27 août 2020	11h30
Clôture des questions de la phase candidature	30 août 2020	23h00
Date limite de demande d'informations sur les tiers intéressés	30 août 2020	23h00
Date et heure limites de remise du dossier de candidature :	15 septembre 2020	23h00
Date et heure de la visite technique :	A préciser octobre 2020	10h
Clôture des questions de la phase proposition	22 novembre 2020	23h00
Date et heure limites de remise des propositions :	14 décembre 2020	23h00
Date(s) prévisionnelle(s) de l'oral de présentation :	Début janvier 2021	10h
Date(s) prévisionnelle(s) des négociations :	Fin janvier 2021	10h
Date prévisionnelle d'effet de la convention :	Février-mars 2021	



Ce calendrier 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.

La participation à la visite du site est obligatoire, le bon de visite qui en atteste est indispensable à la validation du dossier de candidature.

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 Confidentialité

Toute information, quel qu'en soit le support, communiquée par l'une des parties à l'autre, à l'occasion de la présente procédure est soumise à une obligation de confidentialité. Les parties prennent toutes mesures particulières nécessaires à la protection des documents et des supports de ces informations, quelle qu'en soit la nature ou la forme.

2.4 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.

2.5 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.

A noter qu'à l'issue de la consultation, le projet d'investissement du porteur sera soumis à l'approbation du process de gouvernance du groupe ferroviaire.

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 sont autorisés à participer à la consultation sous la forme d'un groupement mené par un mandataire qui sera l'interlocuteur privilégié de SNCF Immobilier. Il sera destinataire des informations transmises.

Une lettre de présentation du groupement candidat introduira le dossier de candidature, donnant à voir la cohérence générale du groupement, et l'articulation des différents membres.

Chaque candidat ou chaque membre du groupement 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,
- Le bon de visite du Bien contresigné, attestant de la visite du site,
- Le protocole de confidentialité visé au titre 1.5
- Une présentation générale du candidat seul ou en 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,
- 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,
- Les candidats peuvent décider de joindre tout autre pièce qui illustrerait le lien de leur structure avec la sphère de l'économie sociale et solidaire (agrément ESUS, société coopérative, entreprise d'insertion etc.)

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 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 «4 piliers majeurs » cités au titre 1.2, notamment :
 - Au sujet de l'ancrage territorial et du rayonnement :
 - présenter des références de projets menés sur le territoire, ou en partenariat avec des structures présentes sur le territoire. Joindre une explication plus détaillée de deux projets emblématiques.
 - présenter des références de projets menés avec un rayonnement similaire à celui envisagé.
 - Au sujet de la solidarité et de l'inclusion, présenter des références de projets menés dans ce champ.
 - De même pour l'innovation et l'expérimentation, et pour l'aspect durable.
 - Détailler le modèle économique, et pointer les atouts et/ou les points d'amélioration, d'un projet emblématique de chacun des sujets précédemment cités.
- 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 5 (cinq) 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 5 (cinq) pages maximum. Cette note précisera la thématique générale (ou « fil rouge » expliqué au titre 1.2) autour de laquelle il entend construire son projet, et justifiera la pertinence de celle-ci pour le Bien.
-

Les candidats se présentant en groupement sont informés de ce que l'attribution de la convention d'occupation 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.

2. CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATURES

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

Critères de sélection	Notation /100
Compréhension du contexte et des enjeux et mise en valeur du Bien au regard des premières intentions de projet sur le Bien	/40
Thématique générale du projet en lien avec les besoins du territoire	/10
Capacités techniques, humaines et solidité financière	/30
Références professionnelles	/20

La compréhension du contexte et des enjeux, la description sommaire des premières intentions de projet sur la mise en valeur du Bien, les capacités techniques, humaines et financières ainsi que les références professionnelles des candidats seront appréciées au regard des documents et renseignements visés dans l'article 1 Contenu du dossier candidature du présent Titre 4 Candidature.

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.

Parmi les dossiers, les 5 dossiers de candidature maximum 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 prendre connaissance des pièces complémentaires du dossier de consultation (Projet de convention d'occupation non constitutive de droits réels et ses annexes et les documents techniques) puis à préparer et déposer une proposition.

3. VISITE DU SITE

Chaque candidat qui souhaite déposer une candidature doit obligatoirement avoir assisté à l'une des deux visites prévues du Bien. Dans le cas d'une réponse en groupement *ad hoc*, le référent du groupement doit obligatoirement avoir assisté à l'une des deux visites du Bien. Sa candidature devra comporter sous peine d'irrecevabilité le bon de visite présenté par lui au départ de la visite revêtu du cachet de son entreprise (en bas à droite) et dûment signée par le représentant de SNCF Immobilier ou de son Gestionnaire.

Les conditions et modalités d'organisation de la visite (conditions sanitaires, date, heure, lieu...) sont précisées dans l'avis d'appel à projet.

Les personnes qui se présenteront à la visite devront être munies d'une pièce d'identité et d'une tenue adaptée (chaussures plates).

Le nombre de représentant du candidat (structure seule ou groupement) est limité à [trois (3)] personnes.

4. DATE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES

Les candidats sont invités à remettre leur dossier de candidature au plus tard le 15 septembre à 23 h 00 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 COMPLEMENTAIRES A 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 30 août à 23h00, 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 4 septembre 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 (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.
- Pièce n°9 : Une présentation des moyens humains et techniques affectés à l'exécution de la convention.
- Pièce n°10 : Présentation du montage contractuel et juridique du projet, ainsi que des modalités de gouvernance
- Pièce n°11 : Grille d'évaluation du projet

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 fixés au Titre 7 Jugement des propositions et critères d'attribution.

2. DESCRIPTION DES PIECES DU DOSSIER DE PROPOSITION

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.

Le candidat s'appliquera à détailler les aspects de son projet relatifs aux enjeux majeurs identifiés plus haut :

- Sur l'aspect de l'ancrage territorial il présentera par exemple : des éléments de programmation tournés vers la population locale, la fréquence de l'ouverture au public, la part de services, activités, programmation, abordables ou accessibles gratuitement, des perspectives de fréquentation du site par les riverains, etc., afin de montrer dans quelle mesure le lieu sera ouvert aux habitants des quartiers alentours.
- De même sur l'aspect du rayonnement, il s'appliquera à détailler des éléments de programmation destinés à toucher un public à l'échelle territoriale ou régionale (ou nationale), et spécifier les aménagements que cela implique
- Sur l'aspect de la solidarité et de l'inclusion il présentera les services et activités proposés au sein du projet aux populations précaires.
- Concernant l'adaptabilité du projet à l'évolution besoins du territoire, il présentera les moyens mis en œuvre pour adapter la programmation à ceux-ci, autant sur une année que sur toute la durée de la COT. La structuration de la gouvernance du projet et sa capacité à s'adapter à l'évolution du projet pourra également être présentée ici.
- Sur les aspects de l'expérimentation et de l'innovation, il détaillera les caractères innovants du projet en fonction des axes choisis.
- Sur l'aspect environnemental, il présentera les options choisies concernant les travaux d'aménagement, et tous les aspects de l'inscription du projet dans une démarche de développement durable

Le candidat décrira une ou plusieurs journées types en déclinant si-besoin selon la période (semaine/week-end, été/hiver etc.) en termes d'activités, de tarifications, etc.

Si la proposition prétend inscrire le projet dans un réseau d'acteurs à différentes échelles, présenter des traces du travail de lien avec les structures en question (acteurs locaux, acteurs régionaux, etc.) et la capacité d'animation de ce réseau : présentation des partenaires, échanges de mails préfigurant le travail en commun et/ou la réponse à des besoins spécifiques, etc.

La pièce n°4 ne pourra excéder 20 (vingt) pages numérotées (format A4 recto) illustrations comprises. Ne sont pas compris dans ce nombre de pages les intercalaires.

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 à caractère immobilier qu'il envisage de réaliser sur le Bien mis à disposition et tenant compte des conditions de sa mise à disposition précisées au Titre 2.

La présentation comprend un devis descriptif et estimatif des travaux ainsi qu'un plan détaillé des travaux et de leur impact sur les ouvrages, constructions, équipements et installations concernés, ainsi qu'un délai d'exécution.

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.

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, bilan prévisionnel détails des capitaux, subventions prévisionnelles ...) permettant d'apprécier le réalisme de son modèle économique et le montant de la redevance proposée.

Il fournira les pièces attestant de la fiabilité de son modèle (attestation bancaire, etc.)

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 en œuvre de son projet permettant d'apprécier le réalisme de son modèle économique et sa capacité à déployer son activité. Ce planning, ainsi que celui présenté dans la pièce n°5 (détaillé ci-dessus), serviront de base à l'engagement contractuel entre les parties. Il s'agira à cet égard pour le candidat, de formuler la ou les marges d'erreur de ces plannings qu'il lui sembleront appropriées.

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

2.7 Présentation du montage contractuel et juridique du projet, ainsi que des modalités de gouvernance (Pièce n°10)

Le candidat détaille la manière dont les différents acteurs du projet travailleront ensemble, quel liens (contractuel, etc.) les uniront, et comment seront réparties les responsabilités. Il présente également les modalités de gouvernance prévues pour organiser la vie du projet.

2.8 Grille d'évaluation du projet (pièce n°11)

Le candidat présente une grille d'évaluation du projet en justifiant les indicateurs choisis, qui devront permettre de faire un point annuel sur l'avancement relatif à chacun des objectifs fixés dans la pièce n°4 : présentation du projet du candidat.

3. VISITE DU SITE

Afin d'étayer la compréhension générale des enjeux du lieu et du cadre dans lequel s'inscrit le site du tri-postal (urbain, réglementaire, patrimonial, autorisations d'ERP, gestion des risques, etc.) des candidats sélectionnés, une nouvelle visite obligatoire sera organisée, associée à une présentation de ces différents enjeux, en partenariat avec les services de la Ville d'Avignon et les acteurs institutionnels concernés (Architecte des Bâtiments de France, DDT de Vaucluse, SDIS de Vaucluse). Cette journée est prévue pour le mois d'octobre 2020.

Les candidats retenus seront tenus d'y participer. La présence du bon de visite signé par SNCF Immobilier dans le dossier de proposition sera une des conditions de recevabilité du dit dossier.

Les conditions et modalités d'organisation de la visite (date, heure, lieu...) sont précisées dans l'avis d'appel à projet.

4. DATE LIMITE DE REMISE DES PROPOSITIONS

Les candidats sont invités à remettre leur proposition au plus tard le 14 décembre 2020 à 23 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 proposition ne pourra plus être déposé sur la plateforme internet et sera en conséquence irrecevable.

5. DEMANDES D'INFORMATIONS

5.1 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.

5.2 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 22 novembre 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 9 décembre 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.

5.3 DELAI DE VALIDITE DE LA PROPOSITION

Le délai de validité de la proposition est, sous réserve des stipulations ci-après, de 6 (six) 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.

Toutefois, SNCF Immobilier se réserve le droit, avant l'expiration du délai de 3 (trois) mois précité, de notifier aux candidats un allongement de la durée de validité de leur proposition pour une période complémentaire de 2 (deux) mois.

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

PRESENTATION ORALE DES PROPOSITIONS ET NEGOCIATION

1. PRESENTATION ORALE DE LA PROPOSITION PAR LES CANDIDATS

Après examen des propositions, SNCF Immobilier invitera tous les candidats ayant remis une proposition recevable à effectuer une présentation orale de celle-ci.

La durée de la présentation, égale pour chaque candidat, sera précisée dans la lettre d'invitation qui sera adressée par courriel à chaque candidat dans les meilleurs délais avant la date retenue pour la présentation orale. Cette lettre indiquera également les documents ou informations complémentaires éventuels que les candidats devront préparer, en sus de la présentation de leur proposition. Ces éléments complémentaires ne devront pas avoir pour conséquence de modifier la proposition du candidat mais simplement de la préciser.

Pour cette présentation orale :

- Le nombre de représentants du candidat est limité à trois (3) personnes maximum.
- Aucun document complémentaire à la proposition initiale n'est autorisé, en dehors de ceux dont SNCF Immobilier ou son Gestionnaire a sollicité la présentation.

La présentation s'appuie sur un diaporama sur PowerPoint® ou pdf® de vingt (20) diapositives au maximum dont le contenu est libre.

SNCF Immobilier se charge de l'organisation matérielle (vidéo projecteur et écran). Les candidats fournissent leur diaporama au format PowerPoint (PPT) ou pdf pour Windows pour PC sur clé USB.

Les candidats répondent aux questions de SNCF Immobilier après leur présentation orale.

SNCF Immobilier se réserve la faculté de demander aux candidats d'ajuster leur proposition à l'issue de la séance de présentation orale.

Au titre de la collaboration entre SNCF Immobilier et la Ville d'Avignon sur le projet, un *Comité Technique* de présentation des propositions des candidats sélectionnés pourra être organisé. SNCF Immobilier pourra y associer la Ville d'Avignon, ainsi que d'autres interlocuteurs tels que l'Architecte des Bâtiments de France, la DDT de Vaucluse et le SDIS 84. Les candidats pourront donc être amenés à venir présenter leur offre devant ce collège, et ils en seront le cas échéant informés au préalable.

2. NEGOCIATION 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 la redevance, la durée, les travaux et investissements ainsi que la privatisation, seront négociables.

TITRE 7

JUGEMENT DES PROPOSITIONS ET CRITERES D'ATTRIBUTION

1. EXAMEN DE RECEVABILITE 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. CRITERES D'ATTRIBUTION

2.1 Critères d'attribution

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

Critères d'attribution		Notation	Pièces de références	Détails
1. Critères techniques liés au projet		/ 60		
Ancrage territorial et rayonnement du projet	Au regard des pièces fournies, le projet sera jugé sur l'équilibre entre son lien avec le territoire et le réalisme de ses objectifs de rayonnement, et de la traduction de cet équilibre dans sa programmation.	/15	- Pièce n°4 : présentation du projet - Pièce n°6 : représentation graphique et photographique des modifications, aménagements, travaux proposés par le candidat	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.
Solidarité, inclusion, mixité des usages et des publics, adaptation aux besoins	Le projet sera jugé sur sa capacité à joindre au sein de sa programmation 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 sur sa capacité à s'adapter à l'évolution des besoins du territoire	/15	- Pièce n°4 : présentation du projet	
Innovation	Comme explicité dans les 4 piliers majeurs de cet appel à projets, la proposition sera jugée à l'aune de son caractère novateur. Le candidat insistera donc sur cet aspect dans les pièces correspondantes.	/6	- Pièce n°4 : présentation du projet - Pièce n°6 : représentation graphique et photographique des modifications, aménagements, travaux proposés par le candidat	
Durabilité du projet	L'inscription de toutes les étapes du projet dans une démarche durable sera jugée. Qualité de la stratégie environnementale	/12	- Pièce n°4 : présentation du projet - Pièce n°5 : présentation des travaux et aménagements et du plan d'investissement et d'amortissement des travaux à caractère immobilier - Pièce n°6 : représentation graphique et photographique des modifications, aménagements, travaux proposés par le candidat	

Organisation	Cohérence du montage contractuel et juridique, et concordance des moyens humains et techniques ainsi que du planning et des modalités de gouvernance avec les ambitions annoncées. Pertinence de la grille d'évaluation.	/12	- Pièce n°8 : planning prévisionnel de mise en œuvre du projet - Pièce n°9 : présentation des moyens humains et techniques affectés à l'exécution de la convention - Pièce n°10 : présentation du montage contractuel et juridique du projet, ainsi que des modalités de gouvernance - Pièce n°11 : Grille d'évaluation du projet	
2. Critères Financiers		/ 40	Pièces de références	Détails
Solidité du modèle économique	La qualité du plan de financement dont le réalisme sera apprécié par la production de bilan prévisionnel et de scénarii d'exploitation, ainsi que des pièces les justifiant.	/24	- Pièce n°5 : présentation des travaux et aménagements et du plan d'investissement et d'amortissement des travaux à caractère immobilier - Pièce n°7 : mémoire financier - Pièce n°9 : présentation des moyens humains et techniques affectés à l'exécution de la convention	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.
Montant de la redevance	Part fixe			
	Le candidat propose un montant de redevance annuelle fixe. Sa proposition est jugée sur le montant annuel cumulé de la redevance (hors taxe et hors indexation) sur les quinze premières années de la convention. (Si le candidat ne propose qu'une part fixe sans part variable, sa part fixe sera notée sur 16 points)	/10	- Pièce n°3 : Le cadre de réponse financier (Document 2), dûment rempli et signé par le candidat. - Pièce n°7 : mémoire financier	Le candidat dont la <u>SOMME du montant annuel cumulé de la redevance fixe (hors taxe et hors indexation) sur les 15 premières années de la convention</u> est la plus élevée se voit attribuer la meilleure note. La notation de ce critère est calculée selon la formule ci-après : (note maximale X <u>montant annuel cumulé de la redevance (hors taxe et hors indexation) sur les 15 premières années de la convention</u>) / <u>montant annuel cumulé de la redevance (hors taxe et hors indexation) sur la durée de la convention de la proposition</u> la plus élevée.

Part variable facultative			
	Le candidat peut proposer une part variable sur le chiffre d'affaire en complément d'une part fixe. La notation de cette proposition se fera sur la base du meilleur taux moyen de redevance.	/6	- Pièce n°3 : Le cadre de réponse financier (Document 2), dûment rempli et signé par le candidat. - Pièce n°7 : mémoire financier 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 dans le chiffre d'affaires prévisionnel cumulé sur cette même durée Le <u>Taux moyen de redevance</u> 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 <u>taux moyen de redevance</u> 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

3. ATTRIBUTION ET REJET DES PROPOSITIONS

SNCF Réseau 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*.

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

Annexes

Annexe 1	Conditions particulières COT (modèle type)
Annexe 2	Condition générale COT (modèle type)
Annexe 3	Accord de confidentialité
Annexe 4	Etat des risques et des pollutions
Annexe 5	TRI Rhône_ carte des surfaces inondables
Annexe 6	Informations complémentaires sur les risques d'inondation
Annexe 7	QPV Avignon
Annexe 8	Situation du bien
Annexe 9	Diagnostic Solidité sécurité
Annexe 10	DTA 2018
Annexe 11	Plans du bâtiment
Annexe 12	Emargement visites
Annexe 13	Formulaire équipe projet