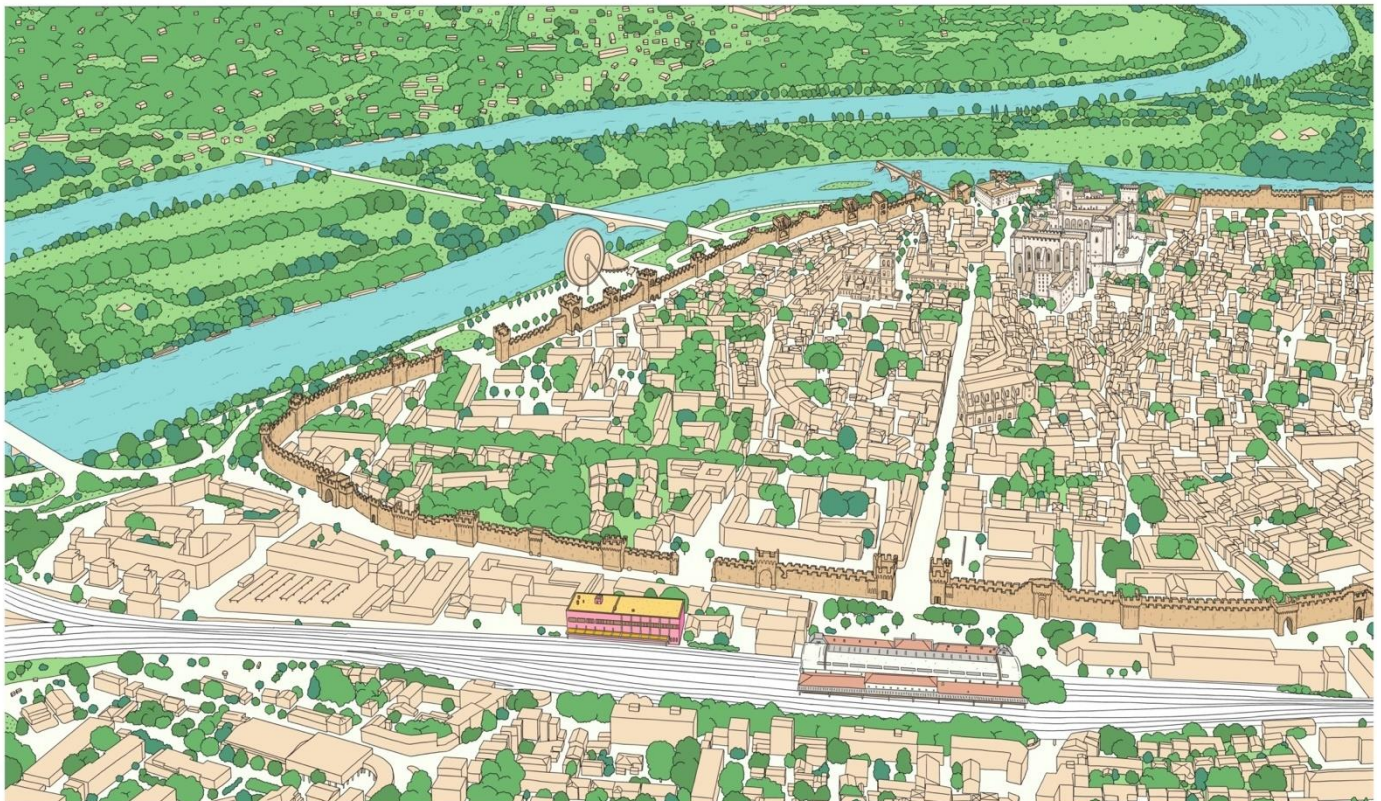


## AVIS D'APPEL A PROJETS POUR L'OCCUPATION ET LA TRANSFORMATION DE L'ANCIEN TRI POSTAL A AVIGNON

Appel à projet pour la mise à disposition d'un bâtiment de 2050 m<sup>2</sup> bâti et de 1066 m<sup>2</sup> non bâtis sur la commune d'Avignon sur le domaine public de SNCF Réseau



*N. Basco*

### Propriétaire et gestionnaire du domaine :

**SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territoriale** Grand Sud de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 4 rue Léon Gozlan - CS 70014 13331 Marseille CEDEX 03, représentée par son Directeur Monsieur Frederic Berna dûment habilité. SNCF Immobilier (branche Immobilière de SNCF) agissant au nom et pour le compte de SNCF Réseau et conformément à la convention de gestion et de valorisation immobilière du 30 juillet 2015 par laquelle SNCF Immobilier a été mandatée pour la gestion et la valorisation du patrimoine immobilier de SNCF Réseau.

### Pourquoi un appel à projet ?

Dans le cadre des mandats conclus avec SNCF Réseau et SNCF Mobilités, 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 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.

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
- Hybridier 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

Dans ce contexte, SNCF Immobilier a décidé d'organiser une procédure de sélection préalable en vue de la mise à disposition ou 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.

Cette convention sera conclue pour une durée comprise entre quinze (15) et vingt (20) années.

La date prévisionnelle de prise d'effet de cette convention est fixée au mois de février 2021.

### **Ambitions et objectifs de l'appel à projet**

Le présent 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 inaccessibles 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.

## Quelle Procédure de sélection ?

La convention d'occupation non constitutive de droits réels sera attribuée à la suite d'une procédure de sélection préalable conformément à l'article L2122-1-1 du Code Général de la propriété des personnes publiques.

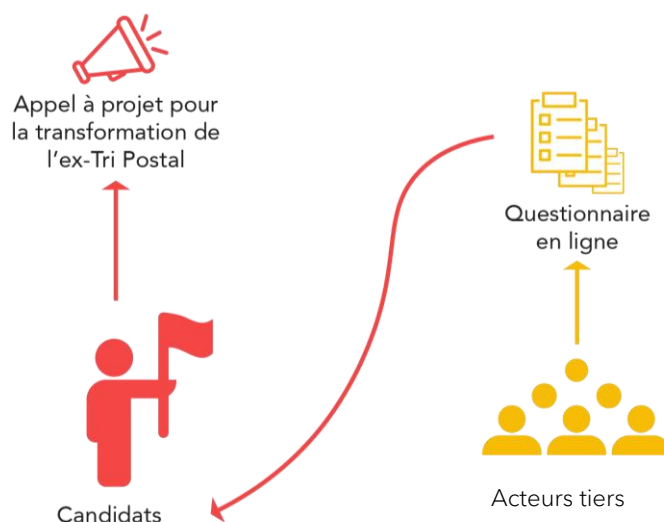
Le présent appel à projet est organisé en deux phases :

- Une première phase « Candidature » 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 prendre connaissance des pièces complémentaires du dossier de consultation (Projet de convention d'occupation non constitutive de droits réels et les documents techniques) puis à préparer et déposer une proposition.

## Un questionnaire en ligne pour créer des liens avec des acteurs tiers intéressés

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](https://forms.office.com/Pages/ResponsePage.aspx?id=OIJ8SplXFkufxprY_OWn2fsLOWHUxX1_OptRkd6FMmiVUMEY1UUNKMFJGVzVISzNZUTMyRFFJSDNLWS4u) ([https://forms.office.com/Pages/ResponsePage.aspx?id=OIJ8SplXFkufxprY\\_OWn2fsLOWHUxX1\\_OptRkd6FMmiVUMEY1UUNKMFJGVzVISzNZUTMyRFFJSDNLWS4u](https://forms.office.com/Pages/ResponsePage.aspx?id=OIJ8SplXFkufxprY_OWn2fsLOWHUxX1_OptRkd6FMmiVUMEY1UUNKMFJGVzVISzNZUTMyRFFJSDNLWS4u)) 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](mailto:ext.louis.coulangue@sncf.fr) jusqu'au 30 août 2020.



## Quel Calendrier ?

Le calendrier prévisionnel s'établit comme suit :

Calendrier prévisionnel	Date	Heure
Date et heure des visites : 1 <sup>ère</sup> option	21 juillet 2020	11h30
2 <sup>ème</sup> 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 informera les candidats.

## Comment postuler ?

Le dossier de consultation de l'appel à projet, composé du règlement de la consultation et de ses annexes est à télécharger sur la plateforme internet à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf>.

Il est précisé que certains documents du dossier de consultation ne seront remis qu'aux candidats retenus à l'issue de la phase candidature et invités à déposer une proposition.

Les dossiers pourront être téléchargés au plus tard jusqu'au 27 Août à 10 h

Les candidats sont invités à remettre leur dossier de candidature au plus tard le 15 septembre 2020 à 23 h 59 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.

### Quelles candidatures éligibles ?

Les candidatures retenues seront examinées au regard des critères suivants :

- Compréhension du contexte et des enjeux et mise en valeur du Bien au regard des premières intentions de projet sur le Bien,
- Proposition du thématique générale au projet en lien avec les besoins du territoire
- Capacités techniques, humaines et solidité financière,
- Références professionnelles.

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

### Quels critères de sélection ?

L'attribution de la convention d'occupation se fera sur la base des critères suivants :

1. Ancrage territorial et rayonnement du projet
2. Solidarité, inclusion et mixité des usages et des publics
3. Innovation
4. Durabilité du projet
5. Organisation du projet
6. Solidité du modèle économique
7. Montant de la redevance

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

Les candidats sont invités à remettre leur proposition au plus tard le 14 décembre à 23 h 59 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.

### Comment réaliser la visite du site ?

Chaque candidat qui souhaite déposer une candidature doit obligatoirement avoir réalisé une des deux visites du Bien proposées. 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 qui effectuera la visite.

Une visite d'une durée maximum de 2 h sur site aura lieu le mardi 21 juillet à 11h30, une autre aura lieu le jeudi 27 août à 11h30.

Les candidats devront s'inscrire préalablement à ces visites par mail. Toute demande de visite reçue respectivement après le lundi 20 juillet 2020 à 16h00, et après le mercredi 26 août 16h, ne sera pas recevable.

Les candidats devront imprimer pour le jour de la visite l'attestation de visite jointe au dossier de consultation. Ils se rendent sur place munis de cette attestation et de leur pièce d'identité. L'attestation de visite est présentée puis signée par SNCF Immobilier ou son Gestionnaire.

L'attestation de visite signée par SNCF Immobilier ou son Gestionnaire est obligatoirement jointe au dossier de candidature et de proposition remis par le candidat. En l'absence de fourniture de cette attestation, le dossier de la candidature et de la proposition sera déclaré irrecevable.

Le rendez-vous est fixé à l'adresse suivante : 5 rue du Blanchissage 84000 Avignon



**Contact :**

Renseignements techniques et administratifs :  
Louis Coulange / Courriel [ext.louis.coulange@sncf.fr](mailto:ext.louis.coulange@sncf.fr) Tél.06.24.21.68.36  
Nelly Juge / Courriel [nelly.juge@sncf.fr](mailto:nelly.juge@sncf.fr)

**Date d'envoi du présent avis à la publication :**

Le mercredi 8 juillet 2020.