



AVIS D'APPEL PUBLIC A CONCURRENCE

Appel à projet pour la mise à disposition d'un bâtiment tertiaire de 270 m² appartenant à FRET SNCF sur la commune de Bordeaux

SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territoriale Nouvelle Aquitaine de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 142 rue des Terres de Borde à Bordeaux (33800), représentée par sa Directrice Madame Véronique Lajoie dûment habilitée. SNCF Immobilier (branche Immobilière de la Société nationale SNCF) agissant au nom et pour le compte de FRET SNCF en application de la convention de gestion et de valorisation immobilière du 30 juillet 2015 conclue entre les anciens établissements publics SNCF et SNCF Mobilités aux droits desquels viennent respectivement la Société nationale SNCF et FRET SNCF.

Pourquoi un appel à projet ?

Dans le cadre des mandats conclus avec les anciens établissements publics SNCF RESEAU et SNCF Mobilités aux droits desquels viennent respectivement SNCF Réseau et SNCF voyageurs et FRET SNCF, SNCF Immobilier s'est engagé 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.

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

Dans ce contexte, SNCF Immobilier a décidé d'organiser une procédure de sélection préalable en vue de la mise à disposition d'un bâtiment appartenant à FRET SNCF dans le cadre d'un bail civil sur la commune de Bordeaux.

Ce bail civil sera conclu pour une durée de huit (8) années.

La date prévisionnelle de prise d'effet de ce bail est fixée au 1er octobre 2022.



Ambitions et objectifs de l'appel à projet

Cet appel à projet a pour objectif de retenir un projet visant à :

- ✓ **S'inscrire dans les dynamiques urbaines à l'œuvre dans le quartier Belcier.** Le projet devra permettre la création de liens avec les forces vives du quartier et s'adresser aux actuels et futurs habitants, participant ainsi à la mutation du quartier. **Il pourra également être le support des réflexions urbaines en cours, tel un laboratoire, pour la définition de projets transitoires ou pérennes**, à l'échelle du quartier (Pont de la Palombe et ZAC Euratlantique), en testant des usages et révélant les activités pertinentes pour ce quartier.
- ✓ **Animer le quartier et attirer une diversité de publics grâce à une mixité d'activités.** À travers la création d'un lieu vivant et atypique au cœur du quartier en transformation, le projet devra permettre le rayonnement du site en proposant des activités ouvertes à tous en concordance avec les besoins du quartier, pour des prix accessibles. Le projet doit promouvoir l'interaction d'une mixité de publics et devenir un lieu ressource pour les habitants et usagers (employés de bureaux, ouvriers des chantiers voisins, passagers de la gare, etc.) et ainsi participer à la création d'une identité de ce quartier "en devenir".
- ✓ **Prendre en compte les problématiques sociales et environnementales actuelles**, notamment celles liées à la nécessité de repenser nos habitudes de travail, de consommation et de déplacement, en intégrant entre autres à la programmation du lieu des activités, des espaces ou des temps dédiés aux nouveaux modes de travail (travailleurs indépendants, télétravail, mobilités entre lieu de vie et lieu de travail, etc.)

Quelle Procédure de sélection ?

La présente procédure de consultation en vue de l'attribution du Bail n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 comme portant sur un bien appartenant à la société FRET SNCF.

L'appel à projet se déroule en une seule phase, qui démarre par une visite du lieu et se conclut par la remise d'un dossier de proposition par le candidat.

Quel Calendrier ?

Le calendrier prévisionnel s'établit comme suit :

Date et heure de publication de la procédure :	Jeudi 14 avril 2022	15h00
Date et heure de la visite de site :	Mardi 03 et mercredi 04 mai 2022	<i>inscription via Doodle en ligne</i>
Date limite de remise du questionnaire de mise en lien	Jeudi 12 mai 2022	<i>Forms en ligne</i>
Clôture des questions des Candidats :	Vendredi 20 mai 2022	12h00
Clôture des dernières réponses aux questions des candidats par SNCF Immobilier :	Vendredi 03 juin 2022	12h00



Date et heure limites de remise du dossier de proposition :	Jeudi 09 juin 2022	11h00
Date prévisionnelle des entretiens avec les porteurs de projet retenus :	À partir du lundi 27 juin 2022	<i>Créneaux fixés par SNCF Immobilier</i>
Date prévisionnelle de sélection du Lauréat :	Mardi 19 juillet 2022	12h00

Ce calendrier est susceptible d'être modifié par SNCF Immobilier. Dans cette hypothèse, SNCF Immobilier en 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 les documents suivants du dossier de consultation seront mis en ligne sur la plateforme Epublimmo au plus tard le 18 mai 2022 : Projet de Bail, DPE, ERP.

Les candidats sont invités à consulter la plateforme régulièrement pour en prendre connaissance.

Les candidats sont invités à remettre leur dossier de candidature au plus tard le 09 juin 2022 à 11h00 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 objectifs de l'AAP au regard du projet du candidat,
- Solidité et cohérence du montage financier proposé

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

Les propositions qui auront obtenu une note inférieure à 30/50 sur le critère « Compréhension du contexte et des objectifs de l'AAP au regard du projet du candidat » seront rejetées pour le reste de la consultation.

Quels critères de sélection ?

L'attribution du bail se fera sur la base des critères suivants :

- Inscription du projet dans les dynamiques de quartier et expérimentation d'usages
- Animation du quartier, diversité des publics et mixité des usages
- Intégration des problématiques sociales et environnementales dans la programmation et l'exploitation du Bien
- La solidité du business plan
- Le montant annuel du loyer (hors taxe et hors indexation) proposé sur la durée du Bail



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.

Comment réaliser la visite du site ?

Une visite obligatoire sur site aura lieu les mardi 3 mai et mercredi 4 mai 2022. Le candidat devra nécessairement s'inscrire via le Doodle prévu à cet effet, au plus tard la veille de la date de la visite. Les modalités d'organisation de la visite (heure, lieu...) seront communiquées par retour de mail aux candidats ayant manifestés leur intérêt.

Chaque candidat qui souhaite déposer un dossier de proposition doit obligatoirement avoir réalisé une visite du Site. Sa proposition devra comporter sous peine d'irrecevabilité une copie de la feuille d'attestation de visite présentée au départ de la visite, revêtue de sa signature ou du cachet de son entreprise (en bas à droite) et dûment signée par le représentant de SNCF Immobilier ou du Gestionnaire qui effectuera la visite.

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

Le rendez-vous est fixé à l'adresse suivante : 138 rue des Terres de Borde, Bordeaux (33800).

Contact :

Renseignements techniques et administratifs :

- DIT Nouvelle Aquitaine, Gestionnaire Nexity, Mme. Marion Deparois / Adresse : 54 cours du Médoc, Bordeaux (33300)
- DIT Nouvelle Aquitaine, SNCF Immobilier, Mme. Marylin Rettmeyer / Adresse : 142 rue des Terres de Borde, Bordeaux (33800)

Pendant toute la durée de la procédure, toute question devra être posée sur la plateforme Epublimmo (<https://www.epublimmo.sncf>) prévue à cet effet.

Date d'envoi du présent avis à la publication :

Le jeudi 14 avril 2022.