



AVIS D'APPEL PUBLIC A CONCURRENCE

Correspondances à Saint Sever – Lot 1

Appel à projet pour la mise à disposition d'un terrain non bâti de 7390m² sur la commune de Rouen sur le domaine public de SNCF Réseau

SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territoriale Hauts de France Normandie, dont les bureaux sont sis 7^{ème} étage de l'Immeuble Perspective – 449, avenue Willy Brandt à EURALILLE (59 777), représentée par Monsieur Christophe CHARTRAIN, son Directeur dûment habilité. SNCF Immobilier (branche Immobilière de la Société nationale SNCF) agissant au nom et pour le compte de SNCF Réseau en application de la convention de gestion et de valorisation immobilière du 30 juillet 2015 conclue entre les anciens établissements publics SNCF et SNCF RESEAU aux droits desquels viennent respectivement la Société nationale SNCF et SNCF RESEAU.

Pourquoi un appel à projet ?

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 doté, en 2015, d'une nouvelle entité : SNCF Immobilier.

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.

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, depuis 2016, accompagné différents projets culturels sur le site de Rouen Saint Sever. Du festival Parenthèse à La Friche Lucien, en passant par le festival Clair/Obscur, l'ensemble de ces projets s'intègre dans la démarche d'Urbanisme Transitoire by SNCF Immobilier. Riche de ces expériences, SNCF Immobilier souhaite désormais entériner la démarche initiée sur cette emprise, qui a permis depuis 2016 d'amorcer la mutation du site et d'en faire un lieu de destination pour les rouennais.

A cette fin, SNCF Immobilier a décidé d'organiser une procédure de sélection préalable en vue de la mise à disposition d'un terrain nu appartenant à SNCF Réseau sur le site de Rouen Saint Sever.



Le présent appel à projet devrait ainsi permettre de poursuivre la dynamique de valorisation engagée depuis plusieurs années, et d'assurer sa transition vers son usage futur et définitif.

En effet, le site de Rouen Saint-Sever a été sélectionné pour accueillir à terme le projet de la future gare Rive gauche de la Ville. La mutation du quartier Saint-Sever dit « Saint-Sever Nouvelle Gare », au cœur duquel est implanté ce foncier SNCF, a d'ores et déjà débuté. C'est aujourd'hui un quartier mixte, associant des bureaux, des logements, des commerces et des équipements qui ont fait l'objet de rénovations depuis plusieurs années.

A l'issue de cet appel à projet, le lauréat signera une convention d'occupation temporaire non constitutive de droits réels pour une durée de dix (10) années à compter du 1^{er} novembre 2021.

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

Ambitions et objectifs de l'appel à projet

Cet appel à projet a pour objectif de retenir un projet qui a pour ambition de :

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

Quelle Procédure de sélection ?

La convention d'occupation temporaire non constitutive de droits réels est attribuée suite à 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 temporaire non constitutive de droits réels et les documents techniques) puis à préparer et déposer une proposition.

Quel Calendrier ?

Le calendrier prévisionnel s'établit comme suit :

Process	Date	Heure
Publication de l'appel à projet	20/04/2021	
Candidatures	Visite obligatoire du site	05/05/2021 14h
	Clôtures des questions des candidats	12/05/2021 17h
	Date limite des réponses de SNCF Immobilier	19/05/2021 17h
	Date et heure limites de remise du dossier de candidature	02/06/2021 17h



Analyse des candidatures			
Résultats des candidatures	Réponse aux candidats retenus	22/06/2021	
	Envoi des lettres de rejet aux candidats non retenus	22/06/2021	
Elaboration des propositions	Visite technique du site	30/06/2021	14h
	Clôtures des questions des candidats	05/07/2021	17h
	Date limite des réponses de SNCF Immobilier	09/07/2021	17h
	Date et heure limites de remise des propositions	29/07/2021	17h
	Négociations si besoin	09/08/2021	
Sélection du projet		27/08/2021	
Envoi des lettres de rejet aux candidats non retenus		27/08/2021	
Date de prise d'effet de la COT		01/11/2021	

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

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>.

Les dossiers pourront être téléchargés au plus tard jusqu'au 05 mai 2021 à 18h.

Seuls les candidats ayant préalablement participé à la visite prévue pourront déposer un dossier de candidature. Les candidats sont invités à remettre leur dossier de candidature au plus tard le 02 juin 2021 à 17h00 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 ;
- 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 :

- Compréhension du contexte et des enjeux et mise en valeur du Bien au regard des premières intentions de projet sur le Bien ;
- Capacités techniques, humaines et solidité financière ;
- Références professionnelles (Equipe dédiée et références du candidat sur des opérations de nature et d'ampleur similaires).

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 29 juillet 2021 à 17h00 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 ?

Une visite obligatoire sur site (à l'exception de l'actuel occupant s'il se portait candidat) aura lieu le mardi 05 mai 2021 à partir de 14h00.

Le candidat devra nécessairement prendre rendez-vous par mail avec Madame Isabelle FEVRE LEBLEU dont les coordonnées sont les suivantes :

Mobile : 06.21.66.19.07.

Mail : isabelle.lebleu@sncf.fr

Toute demande de visite reçue après le lundi 03 mai 2021 à 17h00 ne sera pas recevable.

Les candidats devront imprimer pour le jour de la visite l'attestation de visite jointe au dossier de candidature. 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. En l'absence de fourniture de cette attestation, le dossier de la candidature sera déclaré irrecevable (exception faite pour l'Occupant actuel s'il se portait candidat, considérant qu'il connaît les lieux).

Le rendez-vous est fixé au : 1, place Carnot à ROUEN (76 100), à l'entrée du site SNCF.

Contact :

Renseignements techniques et administratifs : DIT Hauts de France Normandie, Madame Isabelle FEVRE LEBLEU / Courriel : isabelle.lebleu@sncf.fr / Tél. 06.21.66.19.07. et Madame Magalie LENIQUE / Courriel : magalie.lenique@sncf.fr / Tél. 06.17.24.41.02

Date d'envoi du présent avis à la publication :

Le 15 avril 2021