



APPEL A PROJET

**MISE A DISPOSITION D'UN BATIMENT TERTIAIRE
APPARTENANT A FRET SNCF SUR LA COMMUNE DE
BORDEAUX**

RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION

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

GLOSSAIRE

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

- Le terme « **FRET SNCF** » désigne le propriétaire du Bien, à savoir la société dénommée FRET SNCF, société par actions simplifiée, au capital social de 58.062.998,00 Euros, dont le siège social est à SAINT OUEN (93400), 16 rue Simone Veil immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 518 697 685.
- 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 le Bail qui sera conclue au profit du lauréat au terme de l'appel à projet.
- Le terme « **Lauréat** » désigne le candidat dont la proposition sera sélectionnée aux termes du présent appel à projet.
- Le terme « **Locataire** » désigne la personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé, à qui sera consenti le Bail.
- 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 du Bail, tel qu'il est désigné à l'Article 3 du Titre 1 des présentes.
- Le terme « **Bail** » désigne le contrat de location qui sera conclu au bénéfice du Lauréat de l'appel à projet dans le cadre des dispositions générales des articles 1709 et suivants du Code civil ainsi que sous les charges et conditions qui y seront définies.

TITRE 1

AMBITIONS ET CONTEXTE DE L'APPEL A PROJET

1. PRÉSENTATION DE SNCF IMMOBILIER

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

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

- La gestion et l'optimisation immobilière du parc tertiaire et social, industriel et ferroviaire (hors gares et infrastructures de transport). Cela représente 8,5 millions de M2 de bâtiments industriels et tertiaires, d'activités sociales ; 25000 bâtiments.
- L'aménagement et la valorisation des biens fonciers et immobiliers non utiles au système ferroviaire avec sa filiale d'aménagement et de promotion immobilière, Espaces Ferroviaires (SNEF). Au total, 20 000 HA dont 3 000 hectares urbanisables dès à présent.
- Celle d'opérateur du logement et de bailleur social avec sa filiale ICF Habitat et son patrimoine de 100 000 logements (dont 90 % de logements sociaux).
- Et depuis le 1er janvier de cette année, le facility management qui délivre un environnement de travail adapté aux besoins des collaborateurs (aménagements, équipements, services...). Cela représente 41 000 résidents dans le tertiaire.

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

C'est ainsi dans le cadre d'un mandat spécifique que SNCF Immobilier, agit au nom et pour le compte des propriétaires du Groupe Public Unifié (tel que défini à l'article L.2101-1 du Code des transports) 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.

2. CONTEXTE ET OBJECTIF DE L'APPEL À PROJET

SNCF Immobilier a engagé une réflexion pour la reconversion d'un bâtiment, dit « bâtiment 33 » appartenant à Fret SNCF situé à Bordeaux (33), à proximité immédiate de la gare Saint-Jean. Le Bien est une bâtisse constituée de deux niveaux, située au sein d'un quartier en pleine mutation urbaine, la ZAC Euratlantique. De nombreuses cessions foncières ayant déjà eu lieu au profit de l'EPA Bordeaux Atlantique en vue de la réalisation de ce projet, on peut noter l'existence de deux tissus socio-urbains dans le secteur. D'une part, un quartier d'habitat individuel et collectif encore caractérisé par un tissu associatif riche et d'autre part, un quartier en construction qui accueillera à terme une programmation mixte de logements, commerces, services et bureaux, développée autour d'un vaste parc central des chantiers visant la densification du quartier, l'aménagement d'espaces publics propices aux mobilités douces et l'arrivée de nouveaux riverains.

Au vu de sa situation stratégique, d'une typologie facilement appréhendable et d'un bon état de conservation, il existe un enjeu fort de valorisation de ce bâtiment afin de l'intégrer au mieux dans le futur contexte urbain de la ZAC. SNCF Immobilier souhaite favoriser la mise en place d'une occupation d'une durée de 8 ans. Pour ce faire, une première étude d'assistance à maîtrise d'ouvrage a été confiée au prestataire Plateau Urbain afin de réaliser un diagnostic territorial, d'analyser la faisabilité technique de transformation du bâti et d'en estimer les coûts. Ladite étude a révélé un besoin foncier important sur le marché bordelais et permis d'identifier un bon nombre d'acteurs locaux en recherche d'espaces, dont les activités font écho aux objectifs souhaités par SNCF Immobilier pour ce projet.

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

- **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.)

3. PÉRIMÈTRE DE L'APPEL À PROJET

Le présent Appel à Projet porte sur la mise à disposition du Bien dont la désignation suit :

Le Bien est situé dans le quartier Saint-Jean Belcier à Bordeaux, cadastré sous le n°109 de la Section BZ, situé à l'adresse 138 rue des Terres de Borde. Le Bien correspond au numéro UT 003893C, du lot T306. Il est figuré sous teinte rouge sur le plan de situation joint (Annexe n°3 Fiche synthétique du Bien, page 3).

Le Bien occupe une superficie d'environ 270 m² d'espaces de bureaux et stockage Une fiche synthétique du Bien complétée d'un plan du site reprenant le Bien dans son environnement et d'un reportage photographique sont joints en annexe (Annexe n°3 Fiche synthétique du Bien).

Le Bien comporte deux accès : un côté Sud du bâtiment et un autre côté Nord, tels qu'identifiés sur le plan joint en annexe (Annexe n°4 Plan d'accès au Bien).

Appartenant à la zone d'influence de l'EPA Euratlantique, le Bien est connecté au reste de la métropole par :

- la voiture, via le pont du Guit, le futur pont de la Palombe et par la rue des Terres de Borde.
- les transports en communs, avec les lignes de tram B et C passant à l'arrêt Belcier situé à 270 mètres du Bien ainsi que le bus 11 desservi par l'arrêt Terres de Borde à quelques mètres du bâtiment
- la gare ferroviaire : le Bien est situé à 300 mètres de la sortie "Belcier Euratlantique" de la gare Saint Jean.

Le Bien n'est pas équipé d'un espace de stationnement dédié pour les véhicules, néanmoins un parking Indigo payant est situé juste en face du bâtiment.

Au vu de l'emplacement stratégique du Bien, une accessibilité par mode doux (piéton, vélo, trottinette...) sera privilégiée.

Règles principales d'urbanisme :

Le Bien se situe en zone UP 27 (Bordeaux - OIN Belcier) du PLUi de Bordeaux Métropole. En conséquence, tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation mené sur le Bien doit se référer à l'une de ces destinations : Artisanat, Entrepôts, Commerces, bureaux, Exploitation agricole et forestière, Habitation, Hébergement hôtelier, Industrie Services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cadre de l'OIN Euratlantique, le Bien se situe également dans la Zone de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain Saint-Jean Belcier OIN. En conséquence, les orientations d'aménagement et de programmation appliquées à ce secteur doivent être prises en compte dans le projet proposé.

Il est précisé dans ce cadre que le futur titulaire du bail 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.

Une étude d'opportunité de changement de destination du lieu et d'adaptation du Bien en Équipement Recevant du Public est jointe à titre d'information.

Réglementation applicable aux Établissement Recevant du Public (ERP) :

Le Bien ne répond actuellement pas à la réglementation applicable aux Établissements Recevant du Public (ERP).

Dans la mesure où le projet du Lauréat intégrerait un ERP, il appartiendra à ce dernier de prévoir les conditions permettant de rendre le Bien conforme aux règles de sécurité applicables en la matière afin d'obtenir un avis favorable de la commission de sécurité avant toute ouverture au public et à se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives relatives à son activité.

Nuisances générées par l'activité :

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

Les candidats devront veiller à ce que le niveau sonore généré par les activités ne contrevienne pas aux réglementations sur les nuisances sonores et les bruits de voisinage. Le niveau sonore des activités réalisées ne pourra porter atteinte à la tranquillité publique ou à la santé du voisinage ni par sa durée, sa répétition ou son intensité.

Mentions à l'intention des Candidats

A toutes fins utiles, nous invitons les candidats à consulter la plateforme Aides Territoires des Ministères de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires. Ce site recense toutes les aides disponibles par territoire, et pourrait être une ressource pour les candidats dans l'élaboration de leur proposition.

4. PROCÉDURE

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.

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 **2159-14-04-2022-BORDEAUX-33-Appels à projet**, et sera relayé sur le site de Plateau Urbain à l'adresse suivante <https://www.plateau-urbain.com/blog>.

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.

TITRE 2

CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DE L'OCCUPATION DU BIEN

1. ACTIVITÉS NON AUTORISÉES

Le Locataire ne sera pas autorisé à réaliser dans le Bien des activités contraires aux valeurs portées par la SNCF, incompatibles avec les indications du PLU en vigueur ou encore des activités classées ICPE.

2. DURÉE

Le Bail civil sera conclu pour une durée de 8 ans. A son terme, le Bail ne pourra pas faire l'objet d'un renouvellement tacite.

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

3. LOYER

Le montant de loyer minimum est de **96€/m²/an HC HT, soit 25 920€/an HC HT**. Le candidat devra compléter le cadre de réponse financier à remettre au moment du dépôt de sa proposition (Annexe n°2).

4. CHARGES, IMPÔTS ET TAXES

Le Locataire devra acquitter régulièrement pendant la durée du Bail, 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 Fret SNCF ou son gestionnaire ne soit jamais inquiété ni mis en cause à ce sujet.

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

Le montant annuel du forfait impôts et taxe est de **648 euros Hors Taxes par an**.

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

Par ailleurs, le BIEN loué n'étant pas directement raccordé au réseau public d'eau potable, cette prestation est directement payée par le BAILLEUR auprès de ses fournisseurs et sera remboursée par le LOCATAIRE sur la base d'un forfait annuel global fixé à **1000 Euros hors taxes par an**, indexé dans les mêmes conditions que le loyer et révisable, notamment en cas d'évolution des prestations et fournitures assurées ou en cas de modification des conditions d'occupation ou de l'utilisation du BIEN.

5. GARANTIE FINANCIÈRE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Locataire devra fournir un dépôt de garantie correspondant à 3 mois de loyer TTC.

6. SOUS-LOCATION

La sous-location du Bien sera autorisée sous réserve du respect par le Locataire des dispositions stipulées dans le projet de Bail.

7. UTILISATION DU BIEN PAR LE BAILLEUR

Pendant la durée du Bail, le Bailleur pourrait ponctuellement avoir besoin d'utiliser le BIEN.

En conséquence, le Locataire accepte d'ores et déjà, pendant la durée du Bail, de mettre le Bien à la disposition du Bailleur, à titre gratuit, à raison d'une fois par trimestre maximum.

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

8. TRAVAUX AUTORISÉS ET TRAVAUX NON AUTORISÉS

Dans le Bien, le Locataire sera autorisé à réaliser à ses frais les travaux nécessaires pour la mise en œuvre de son exploitation sur les ouvrages, constructions, équipements et installations. Les travaux envisagés, notamment ceux concernant la mise en conformité et sécurité incendie et l'accessibilité pour les activités proposées, doivent être définis dans le cadre de sa réponse à cet appel à projet.

De manière générale, les candidats sont d'ores et déjà informés que le Locataire prendra le Bien en l'état et devra s'engager tant à supporter les travaux rendus nécessaires par sa mise en conformité aux activités qu'il entend exploiter, qu'à recueillir les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de ces dernières, qu'il devra communiquer à SNCF Immobilier pour information.

9. ENTRETIEN RÉPARATION

Le LOCATAIRE prend à sa charge financière et matérielle les travaux et grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil, les travaux ordonnés par l'administration ainsi que les travaux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation, même s'ils constituent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

10. INFORMATIONS PARTICULIÈRES SUR LE BIEN

Les documents suivants sont fournis aux candidats pour une meilleure appréciation des principales caractéristiques techniques du Bien :

- Diagnostic Technique Amiante (Annexe n°5)
- Diagnostic Performance Energétique (Annexe n°6)
- Etat des Risques et Pollution (Annexe n°7)

Les candidats sont informés que le DPE et l'ERP seront mis en ligne sur la plateforme Epublimmo au plus tard le 18 mai 2022. Les candidats sont invités à consulter la plateforme régulièrement pour en prendre connaissance.

En outre, pour une parfaite information du LOCATAIRE, le BAILLEUR l'informe que :

La consultation des informations publiques sur les risques, sites et sols pollués donne les informations suivantes :

- (en l'absence d'information, préciser Néant)

La consultation des documents d'urbanisme (documents graphiques...) donne les informations suivantes :

- (en l'absence d'information, préciser Néant)

La consultation des services de la préfecture et de la DREAL a permis d'obtenir les informations suivantes :

- (en l'absence d'information, préciser Néant)

Le LOCATAIRE déclare avoir pris connaissance des informations ci-dessus et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Les candidats sont informés des caractéristiques suivantes concernant l'environnement du bien :

- Le Bien s'intègre dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Bordeaux Euratlantique, opération d'aménagement d'ampleur nationale sur la métropole bordelaise. Cet OIN agit au niveau local sous l'autorité de l'État, ce qui implique une gouvernance particulière sur son territoire : dans la zone stratégique concernée, l'État conserve la maîtrise de la politique d'urbanisme.
- Les espaces entourant le bâtiment n'appartiennent pas à SNCF, mais à Bordeaux Métropole. Il sera donc nécessaire pour le Locataire de se rapprocher du service territorial de la Mairie de Quartier de Bordeaux de Sud, afin d'obtenir les éventuelles autorisations nécessaires à des possibles aménagements sur la voirie publique.
- Le Bien est situé à 300 mètres de la sortie "Belcier euratlantique" de la gare Saint Jean, permettant un potentiel afflux important de voyageurs et usagers intéressés par la dynamique du quartier, à travers les différents projets de valorisation en cours.

11. COMMUNICATION ET PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

11.1. Choix du nom du projet et du Bien

Le candidat est informé que le Locataire 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 Territoriale Nouvelle-Aquitaine et de 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 d'urbanisme transitoire portée par SNCF Immobilier.

12. COMITÉ DE SUIVI

Un comité de suivi pourra être constitué au besoin, composé de représentants de SNCF IMMOBILIER, et du LOCATAIRE. L'identité de chacun de ces membres sera définie au plus tard lors de la 1^{ère} réunion du Comité.

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

La fréquence d'organisation du Comité sera définie au plus tard lors de la 1^{ère} réunion du Comité.

Le comité pourra avoir pour mission de :

- S'assurer dès la phase d'initialisation que le dispositif de concertation a bien été mis en place avec les riverains préalablement à la mise en exploitation et l'ouverture du site au public ainsi que durant la phase d'exploitation ;
- S'assurer du bon déroulement de l'activité, conformément aux termes repris à l'article 4 des présentes Conditions Particulières ;
- Partager un bilan complet de l'activité générée sur le Bien (fréquentation, recettes, ...);
- Informer SNCF Immobilier de la programmation, des visites programmées de nature politique et/ou institutionnelles dont il aura connaissance ;
- Informer le LOCATAIRE de l'état des projets futurs à déployer sur le BIEN ou le quartier, et des éventuelles conséquences d'exploitation pour le LOCATAIRE ;
- Échanger sur les conditions d'exploitation, les difficultés susceptibles d'être rencontrées et les réponses à y apporter ;

TITRE 3

MODALITES DE LA CONSULTATION

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE CONSULTATION

- Le présent règlement de consultation et ses annexes.
- Le projet de Bail et ses annexes (Annexe n°1)
- Le cadre de réponse financier (Annexe n°2)
- La feuille d'attestation de visite (Annexe n°8)
- Le questionnaire pour la mise en relation des candidats (cf. 2.2 Questionnaire pour la mise en relation des candidats ci-dessous)

Nota : Les candidats sont informés que le projet de Bail sera mis en ligne sur la plateforme Epublimmo au plus tard le 18 mai 2022. Les candidats sont invités à consulter la plateforme régulièrement pour en prendre connaissance.

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

SNCF Immobilier se réserve le droit d'apporter, au plus tard une (1) semaine avant la date limite de remise des dossiers, des adaptations, précisions ou compléments au dossier de consultation, en ce compris les réponses apportées par SNCF Immobilier aux questions des 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 Description de la procédure

Les candidats souhaitant participer à la consultation doivent suivre la procédure décrite ci-dessous dans le délai prévu à l'article 2.3 « Calendrier prévisionnel de la consultation » du Titre 3 « Modalités de consultation ».

- Télécharger les documents constituant le présent règlement sur la plateforme internet à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf>
- S'inscrire via le Doodle prévu à cet effet (disponible à l'adresse suivante : <https://doodle.com/meeting/participate/id/dwpp3wRe/vote>) et participer à la visite obligatoire du site
- Remplir, le cas échéant, le questionnaire en ligne disponible à l'adresse suivante : <https://forms.gle/hqxiDBXrJXYUF4cZ7>
- S'inscrire sur la plateforme internet à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf> pour déposer son dossier de proposition

2.2 Questionnaire pour la mise en relation des candidats

Fort de l'expérience acquise au fil de ses divers projets d'urbanisme transitoire, et pour des raisons opérationnelles techniques et juridiques, SNCF Immobilier privilégie la sélection d'un porteur de projet unique qui sera seul titulaire du contrat de location. Cette pratique est actuellement permise par les procédures d'appel à projet lancées par la branche immobilière, au cours desquelles est facilitée la mise en relation des différents acteurs en vue de créer des groupements ou structures juridiques ad hoc.

Afin d'enrichir les propositions, d'amplifier leur ancrage territorial et de permettre à tous les acteurs, quel que soit leur statut juridique, de se porter candidat, SNCF Immobilier propose de faciliter la mise en relation des différents candidats potentiels par la mise en place d'un questionnaire.

La participation au questionnaire est non obligatoire et est laissée à la diligence de chaque candidat.

Pour ceux qui en manifestent l'intérêt, le questionnaire sera téléchargeable avec le dossier de consultation, et devra être complété et remis à SNCF Immobilier le jour de la première visite de Site ou au plus tard dans les 7 jours suivants la première visite.

Le but de ce questionnaire est de permettre aux candidats qui en auront manifesté l'intérêt de transmettre aux autres candidats également intéressés des informations sur leurs activités actuelles et/ou projetées et ainsi d'avoir la possibilité de former un groupement cohérent et complémentaire pour répondre à la phase proposition.

A l'issue de la première visite de Site, SNCF Immobilier aura pour seule mission de transmettre aux candidats qui auront eux-mêmes répondu au questionnaire, l'intégralité des coordonnées et des informations reçues sans garantir une quelconque suite ou réponse de la part des autres candidats.

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.

2.3 Calendrier prévisionnel de la consultation

Le calendrier prévisionnel de la consultation s'établit comme suit :

Calendrier prévisionnel	Date	Heure
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	Créneaux fixés par SNCF Immobilier
Date prévisionnelle de sélection du Lauréat :	Mardi 19 juillet 2022	12h00

Ce calendrier est indiqué à titre prévisionnel et est susceptible d'être modifié par SNCF Immobilier. Dans cette hypothèse, SNCF Immobilier en informera les candidats.

2.4 Recevabilité 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 proposition, sous peine d'irrecevabilité de leur proposition.

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

Les dossiers contenant la proposition 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 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 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.

3. COMITÉS

Le présent appel à projets est lancé par SNCF Immobilier, en sa qualité de représentant du Propriétaire, Fret SNCF.

Dans le déroulé de la procédure, un comité interne à SNCF Immobilier sera organisé pour analyser la recevabilité des dossiers de proposition, puis leur attribuer une note selon les critères de sélection définis dans le présent Règlement de Consultation.

Un avis consultatif pourra être demandé à un(e) représentant(e) de l'EPA Euratlantique et/ou à un(e) représentant(e) de Bordeaux Métropole sur les dossiers de candidature.

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

4. CONFIDENTIALITÉ

Le candidat s'engage à utiliser les informations confidentielles (ci-après « Informations Confidentielles ») dans les conditions strictement définies avec SNCF Immobilier et à prendre toutes les mesures nécessaires pour empêcher toute diffusion en dehors du présent projet et du Bail.

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

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

Afin d'encadrer cette obligation de confidentialité, le candidat s'engage à signer un engagement individuel de confidentialité.

5. LANGUE

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

6. CLAUSES DE RÉSERVE

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

TITRE 4

PROPOSITION

1. CONTENU DU DOSSIER DE PROPOSITION

Le dossier de proposition est composé d'une **partie administrative** et d'une **partie technique et financière**, dont les pièces attendues sont décrites ci-après.

1.1 Pièces de la partie administrative

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

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

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

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

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

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

- Une lettre de candidature par laquelle le candidat précise notamment son identité, ses coordonnées et notamment une adresse de courriel ainsi qu'un numéro de téléphone,
- Copie originale de la feuille d'émargement attestant que le candidat a bien réalisé la visite du Site,
- Une présentation générale du candidat ou de l'équipe candidate et de son organisation et toute référence de projet jugée pertinente et permettant d'apprécier la candidature,
- Lettres d'habilitation du mandataire signées par chacun des membres du groupement
- Le projet de Bail (conditions générales et particulières) du Bien renseigné, paraphé sur chaque page et signé sur la dernière page,
- Une attestation d'assurance en cours de validité pour l'activité pratiquée le cas échéant.

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 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 ; 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 (hors Covid) de la société candidate,
- Les bilans et comptes de résultat (ou tout document équivalent) certifiés sur les trois derniers exercices (hors Covid),
- Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat n'est pas en état de liquidation judiciaire ou de faillite personnelle en application du code de commerce ou d'une procédure équivalente régie par un droit étranger,
- L'agrément ESUS le cas échéant pour les sociétés commerciales ou tout autre justificatif nécessaire à la démonstration de la satisfaction de l'ensemble des critères applicables, énoncés dans l'article 1^{er} de la loi 2014-856 du 31 juillet 2014.

Pour les structures en cours de création

- Nom de la future société,
- Projet de statut,
- Une photocopie recto-verso de la pièce d'identité du gérant,
- Un relevé d'identité bancaire.

1.2 Pièces de la partie technique et financière

Chaque candidat doit produire un dossier contenant les pièces suivantes :

- Pièce n°1 : Le cadre de réponse financier (Annexe n°2), dûment rempli et signé par le candidat accompagné du modèle économique,
- Pièce n°2 : Présentation du projet et des moyens techniques et humains du candidat sous la forme d'une note descriptive détaillée,
- Pièce n°3 : Présentation des travaux et aménagements et du plan d'investissement et d'amortissement des travaux à caractère immobilier ainsi qu'une représentation graphique et photographique des modifications, aménagements, travaux proposés par le candidat,

- Pièce n°4 : Un planning prévisionnel de mise en œuvre du projet, accompagnée d'une note de stratégie d'activation du site.

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

Les propositions des candidats feront d'abord l'objet d'un examen de recevabilité dans les conditions fixées à l'article 2.4 « Recevabilité des propositions » du Titre 3 « Modalités de consultation » et au présent article. Les propositions recevables seront examinées et notées au regard des critères pondérés fixés au Titre 5 « Jugement des propositions et critères d'attribution ».

2. DESCRIPTION DES PIÈCES DU DOSSIER DE PROPOSITION

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

2.1 Un modèle économique explicitant la proposition du candidat, le plan d'investissement et d'amortissement des travaux à caractère immobilier, complété du cadre de réponse financier (Annexe n°2), dûment rempli et signé par le candidat (Pièce n°1)

Le candidat présente un modèle économique précisant les conditions économiques de faisabilité de son projet (Modèle économique, bilan rentabilité du projet, évolution de son chiffre d'affaire...) permettant d'apprécier le réalisme de son modèle économique et le montant du loyer proposé. Il précisera en outre, en cas de sous-location, la part de CA relevant de l'activité du locataire de celle de ses Sous-locataires.

2.2 Présentation du projet du candidat (Pièce n°2)

Le candidat est invité à présenter dans une note descriptive détaillée son projet intégrant la compréhension et des enjeux de l'appel à projet et ses motivations, le ou les activités qu'il propose de réaliser, les modalités dans lesquelles il entend exploiter le Bien (moyens techniques et humains notamment) et l'adéquation de son projet avec la mise à disposition envisagée.

2.3 Présentation des travaux et aménagements proposés par le candidat (Pièce n°3)

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

Le candidat complète sa présentation avec un plan d'investissement et d'amortissement des travaux à caractère immobilier sous la forme et dans les conditions prévues dans le projet de

bail (amortissement linéaire sur la durée du bail) et un calendrier prévisionnel de réalisation des travaux et aménagements.

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 Un planning prévisionnel de mise en œuvre du projet (Pièce n°4)

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 de déploiement de son activité.

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

Cette note relative à la stratégie d'activation détaille :

- Le délai d'activation du Site objet du présent Appel à Projets notamment, la date prévisionnelle d'entrée en exploitation du Site objet du présent appel à projets ;
- La méthodologie mise en place par le candidat ou le groupement candidat pour accélérer le processus d'obtention des autorisations administratives et les travaux ;
- Le projet du candidat pendant la phase d'études et de travaux.

3. CALENDRIER DE REMISE DES PROPOSITIONS

Les candidats sont invités à remettre leur proposition au plus tard le 9 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 proposition ne pourra plus être déposé sur la plateforme internet et sera en conséquence irrecevable.

4. VISITE DU SITE

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'émargement présentée par lui 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.

Les inscriptions à la visite de site se font au plus tard la veille de la date de visite via [le Doodle](#) prévu à cet effet. Les modalités d'organisation de la visite (date, heure, lieu...) seront communiquées par retour de mail aux candidats ayant manifestés leur intérêt.

Le nombre de représentants du candidat est limité à trois (3) personnes.

SNCF Immobilier se réserve le droit de ne pas répondre aux questions sans lien direct avec la consultation ou la constitution du dossier de proposition.

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 proposition 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 à SNCF Immobilier des renseignements complémentaires nécessaires à l'élaboration de leur proposition, au plus tard le 20 mai 2022 à 12h00, 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 03 juin 2022 à 12h00 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 et seront transmises à l'ensemble des candidats qui auront participé à la visite obligatoire du site.

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

6. DELAI DE VALIDITE DE LA PROPOSITION

Le délai de validité de la proposition est, sous réserve des stipulations ci-après, de six (6) mois à compter de la date limite de remise des dossiers, ce qui signifie que le candidat est tenu au maintien de sa proposition et de l'ensemble des éléments qui la composent pendant ce délai.

A l'expiration de ce délai de validité, le candidat n'est plus engagé par sa proposition.

Le délai de validité de la proposition pourra néanmoins être prolongé d'un commun accord entre SNCF Immobilier et les candidats.

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

7. RECEVABILITÉ DES PROPOSITIONS

Les propositions des candidats feront d'abord l'objet d'un examen de recevabilité dans les conditions fixées à l'article 2.4 « Recevabilité des propositions » du Titre 3 « Modalités de consultation » et à l'article 1 « Contenu de la proposition » du Titre 4 « Proposition ». Seules seront analysées les propositions remises par les candidats et jugées par SNCF Immobilier comme recevables au sens de ces dispositions.

Les propositions recevables seront examinées et notées au regard des critères pondérés fixés au présent Titre 5 « Jugement des propositions et critères d'attribution ».

TITRE 5

JUGEMENT DES PROPOSITIONS ET CRITERES D'ATTRIBUTION

1. CRITERES D'ATTRIBUTION

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

Critères d'attribution		
1. Compréhension du contexte et des objectifs de l'AAP au regard du projet du candidat (50% - 50/100)	Inscription dans les dynamiques du quartier et expérimentation d'usages	/15
	Animation du quartier, diversité de publics et mixité des usages	/15
	Intégration des problématiques sociales et environnementales dans la programmation et l'exploitation du Bien	/20
2. Solidité et cohérence du montage financier proposé (50% - 50/100)	La solidité du business-plan	/25
	Montant annuel du loyer (hors taxe et hors indexation) proposé sur la durée du Bail	/25
TOTAL		/100

2. PRECISIONS SUR LES CRITERES D'ATTRIBUTION

2.1 Compréhension du contexte et des objectifs de l'AAP au regard du projet du candidat (50 points)

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.

- **Inscription dans les dynamiques du quartier et expérimentation d'usages (15 points)**

Le candidat dont le projet s'inscrira le mieux dans les dynamiques du quartier Belcier et dont la mise en œuvre proposera la meilleure expérimentation d'usages se voit attribuer la meilleure note, sans que celle-ci soit nécessairement égale à la totalité des points.

Le niveau de performance de ce critère est apprécié au regard de la Pièce n°2 dont le contenu est défini à l'article 2 du Titre 4 « Proposition » du présent règlement de consultation.

La notation de ce critère est fondée sur la participation des activités et usages projetés à fédérer les usagers actuels et futurs du quartier autour d'un nouveau lieu de vie et leurs capacités à accompagner le projet urbain en cours par des propositions expérimentales et évolutives.

▪ **Animation du quartier, diversité de publics et mixité des usages (15 points)**

Le candidat dont le projet proposera la meilleure contribution à l'animation du quartier et à la diversité de publics et la mixité des usages se voit attribuer la meilleure note, sans que celle-ci soit nécessairement égale à la totalité des points.

Le niveau de performance de ce critère est apprécié au regard de la Pièce n°2 dont le contenu est défini à l'article 2 du Titre 4 « Proposition » du présent règlement de consultation.

La notation de ce critère est fondée sur la capacité du projet à :

- expérimenter de nouveaux usages par et pour les riverains du quartier, qu'ils soient particuliers ou professionnels,
- mobiliser différents secteurs d'activités,
- favoriser la diversité des publics,
- participer à l'attractivité et à la vie de quartier.

▪ **Intégration des problématiques sociales et environnementales dans la programmation et l'exploitation du Bien (20 points)**

Le candidat dont le projet dont la prise en compte des problématiques sociales et environnementales dans la programmation et l'exploitation du Bien est la plus performante se voit attribuer la meilleure note, sans que celle-ci soit nécessairement égale à la totalité des points.

Le niveau de performance de ce critère est apprécié au regard de la Pièce n°2 dont le contenu est défini à l'article 2 du Titre 4 « Proposition » du présent règlement de consultation.

Le niveau de performance de ce critère est fondé sur la capacité du candidat à proposer un projet incitant au développement de nouveaux modes de faire collaboratifs qui privilégie le lien social, des modes de consommation éco-responsables et les modes doux de déplacements, tant au sein de la programmation du projet que de l'exploitation courante du Bien.

2.1 Solidité et cohérence du montage financier proposé (50 points)

▪ **Solidité du business-plan (25 points)**

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

La solidité du modèle économique est appréciée au regard de :

- la performance et le réalisme des délais et niveaux de rentabilité attendus au regard des investissements projetés et du montant du loyer proposés, du plan de financement, des montages contractuels entre le mandataire et les futurs exploitants, gestionnaires, utilisateurs finaux ;
- Les garanties financières envisagées accompagnés (lettres d'intérêt ou

d'engagement des investisseurs et des financeurs témoignant de la solidité financière du projet).

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

- n°1 : « Modèle économique explicitant la proposition du candidat » ;
- n°3 « Présentation des travaux et des aménagements »,
- n°4 « Planning prévisionnel de mise œuvre du projet »

dont le contenu est défini à l'Article 2 du Titre 4 « Proposition » du présent règlement de consultation.

▪ **Montant annuel cumulé de loyer (hors taxe et hors indexation) sur la durée du Bail (25 points)**

Le candidat dont le montant annuel cumulé de Loyer (hors taxe et hors indexation) sur la durée du bail 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 montant annuel cumulé du Loyer (hors taxe et hors indexation) sur la durée du Bail de la proposition du candidat / montant annuel cumulé du Loyer sur la durée du Bail de la proposition la plus élevée

3. ATTRIBUTION ET REJET DES PROPOSITIONS

SNCF Immobilier attribuera le Bail au candidat dont la proposition aura été jugée la plus avantageuse selon les critères énoncés au présent Titre 5 « Jugement des propositions et critères d'attribution ».

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

TITRE 6

NEGOCIATIONS ET ATTRIBUTION

1. ENTRETIENS 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 note est supérieure à 30/50 sur le critère « Compréhension du contexte et des objectifs de l'AAP au regard du projet du candidat », à une ou plusieurs séances d'entretien dont la durée égale pour chaque candidat sera précisée dans la convocation.

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.

La première séance se décomposera en 2 temps : un oral de présentation par les candidats suivi d'une séance de négociations.

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 entretien, SNCF Immobilier pourra demander au candidat concerné de préciser, compléter ou clarifier sa proposition.

A l'issue des entretiens, 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 4.2 « Utilisation du Bien par le Bailleur », 9 « Loyers », et 17.1 « Communication » du projet de Bail (Annexe n°1) pourront faire l'objet d'une négociation.

Annexes

ANNEXE N°1	Projet de Bail
ANNEXE N°2	Cadre de réponse financier
ANNEXE N°3	Fiche synthétique du Bien
ANNEXE N°4	Plan des accès au Bien
ANNEXE N°5	Dossier Technique Amiante
ANNEXE N°6	Diagnostic Performance Energétique
ANNEXE N°7	Etat des Risques et Pollution
ANNEXE N°8	Feuille d'attestation de visite