

## SNCF IMMOBILIER

Pôle Valorisation - Tour Incity  
116, cours Lafayette CS13511  
69 489 Lyon cedex 03  
TEL : +33 (0)7 77 49 58 48 – ines.makri@sncf.fr

### CONSULTATION N°1926-17-09-2021

#### REPONSES AUX QUESTIONS

#### Les réponses mises à jour ou ajoutées depuis la dernière publication apparaissent en bleu.

**Question :** Pouvez-vous préciser à qui appartiennent les voiries existantes et qui en aura la charge de leur entretien pendant l'occupation temporaire ?

**Réponse :** Les voiries sont et restent propriété de la Métropole de Lyon qui en a la charge et la conservera pendant l'occupation temporaire.

**Question :** Le site est actuellement encombré par de nombreux dépôts sauvages de déchets en tout genre, y compris sur les zones potentiellement dédiées à du maraîchage. Les terrains feront-ils l'objet d'un nettoyage avant l'arrivée des porteurs de projets ? Est-il prévu de fournir des analyses de sols pour garantir que les terrains sont sains après nettoyage ?

**Réponse :** Un nettoyage sera réalisé sur l'ensemble du site, y compris les jardins particuliers sur les parcelles dédiées au maraîchage avant le début des occupations. Il est prévu de réaliser quelques mesures en fluorescence X en surface, notamment au droit des points de dépôt.

**Question :** Sur la partie actuellement en jardins partagés, pouvez-vous préciser si cette zone fera l'objet d'un nettoyage avant la mise à disposition des porteurs de projets ? Lors de la visite de site, nous avons pu nous apercevoir que certains occupants y stockaient des matériaux en tous genres (bidons, moteurs, tôle fibre amiante, ...) ; pouvez-vous nous préciser si des analyses de sols ont été ou vont être faites sur cette zone pour garantir que les terrains sont sains ?

**Réponse :** Des analyses du sol sont prévues comme précisé ci-dessus. La fluorescence X permettra de détecter la présence de métaux. A ce stade, des analyses complètes sur les sols ne sont pas envisagées. Après clôture complète du site, une évaluation visuelle du site avant nettoyage sera réalisée afin de définir les points d'analyse. Ces éléments seront fournis au fil des travaux.

**Question :** Lors de la visite de site, il a été demandé aux porteurs de projet potentiels de s'organiser pour présenter un projet par lot cohérent avec l'appel à projet. Pouvez-vous nous préciser si c'est l'AMO (Ma friche urbaine) qui coordonne tout le monde ou si les porteurs de projets doivent s'auto-coordonner ?

**Réponse :** SNCF Immobilier et ICF Habitat n'interviendront pas dans la coordination des porteurs de projet, c'est à leur charge de mettre cela en place.

**Question :** Pouvez-vous nous préciser comment seront gérés les espaces communs pendant l'occupation temporaire ? Qui en aura la charge ? Comment seront répartis les coûts d'entretien entre les porteurs de projet ?

**Réponse :** SNCF Immobilier et ICF Habitat seront uniquement en lien avec le signataire des contrats d'occupation. Dans le cas d'une multi-occupation (une structure rassemblant les différentes entités représentées ou un locataire unique mettant en place des sous-locations), ce sera à ce signataire de définir la répartition des espaces privés et communs et l'organisation inhérente.

**Question :** Pouvez-vous nous préciser comment sera géré l'accès au site et qui aura en charge l'ouverture et la fermeture du site pendant les 5 années ? et également sera-t-il possible d'accueillir du public (clients, partenaires, scolaires, ...) au sein de l'occupation temporaire ?

**Réponse :** L'accès au site sera autogéré par les porteurs de projets. Une demande d'un nombre de clés devra être précisée. Chaque porteur de clé aura la responsabilité de la fermeture du portail après son passage. Le site ne pourra pas être ouvert au public tant que les travaux sont en cours (jusqu'au troisième trimestre 2022 selon le calendrier prévisionnel). Pendant la temporalité des travaux, les occupants ont la responsabilité de la sécurité de leurs salariés/adhérents/visiteurs.

**Question :** Une attestation de visite est à remettre avec le dossier, or le jour de ladite visite aucun document ne nous a été remis. Est-ce possible de nous transmettre celle-ci ?

**Réponse :** L'attestation de visite sera transmise aux candidats concernés par courriel.

**Question :** Compte tenu de l'organisation nécessaire à mettre en place entre les porteurs de projets et aussi pour proposer un projet cohérent techniquement et financièrement, est-il possible de repousser le délai de remise des offres de 2 mois, soit jusqu'au 15 janvier 2022 ?

**Réponse :** La date limite de dépôt du dossier de la proposition est reportée, la nouvelle date de soumission est fixée au lundi 17 janvier 2022.

**Question :** Quand sont partis les anciens occupants des bâtiments présents sur le site ?

**Réponse :** Certains relogements ont eu lieu dès 2016, la majorité est intervenue entre décembre 2020 et mars 2021.

**Question :** Comment s'est fait le choix des bâtiments à démolir / à conserver ?

**Réponse :** Les bâtiments présentant des niveaux de viabilité variables, il a été décidé de conserver ceux nécessitant le moins de travaux selon une répartition sur l'ensemble du site.

**Question :** Est-il prévu de procéder à une analyse des sols sur les terrains fléchés « Autres activités (au sens large) d'agriculture urbaine » ?

**Réponse :** Il n'est pas prévu d'analyse sur les sols des terrains « Autres activités (au sens large) d'agriculture urbaine », étant convenu que la terre ne sera pas utilisable pour des activités agricoles.

**Question :** Les ERP sont-ils autorisés sur le site ? Comment s'organiserait l'accès pour d'éventuels visiteurs ?

**Réponse :** Comme précisé dans l'appel à projets, le site ne peut pas être ouvert au public tant que les travaux sont en cours (jusqu'à T3 2022 selon le calendrier prévisionnel). Pendant la temporalité des travaux, les occupants ont la responsabilité de la sécurité de leurs salariés/adhérents/visiteurs.

**Question :** Comment le site sera-t-il sécurisé ? Les activités seront-elles visibles de l'extérieur ?

**Réponse :** En amont de son nettoyage et du début de l'occupation le site sera entièrement clôturé par des panneaux grillagés non occultants, qui permettra donc une visibilité depuis l'extérieur, un des enjeux étant l'ouverture sur le quartier. L'accès se fera par un portail unique avec cadenas anti-vandales.

**Question :** Une solution alternative va-t-elle être proposée aux jardiniers occupant actuellement le site ? Est-il possible de les contacter ?

**Réponse :** Les occupants actuels des jardins côté nord-est du site ont été prévenus de la clôture du site et invités à nous contacter s'ils souhaitent que nous les accompagnions pour trouver une solution alternative. Nous pouvons leur communiquer vos coordonnées à votre demande.

**Question :** L'accès par l'escalier côté gare de Vénissieux sera-t-il conservé ? Y aura-t-il un portillon pour l'accès piétons ?

**Réponse :** Afin de sécuriser au mieux le site, un seul accès sera disponible au croisement du boulevard Coblod et de la rue Félix Brun, il n'y aura pas de portillon piétons. Un accès côté rue Ambroise Croizat

(côté Gare de Vénissieux) sera créé à l'usage exclusif des agents du Sytral intervenant sur les voies métro par la grille située sur le site.

**Question :** Le projet pérenne est-il défini ? Intégrera-t-il des éléments du projet temporaire ?

**Réponse :** Le projet pérenne est en cours de définition, il n'est pas prévu à date que des projets temporaires soient maintenus sur site à échéance des 5 ans prévus.

**Question :** Maintenant que le calendrier de la procédure a été modifié, une nouvelle visite sera-t-elle prévue ?

**Réponse :** Une nouvelle visite sera organisée le lundi 13 décembre, le rendez-vous est fixé à 14h au croisement du Boulevard du Dr Coblod et de la rue Félix Faure. Cette nouvelle visite permettra notamment aux candidats de constater l'avancée des travaux de sécurisation du site.

**Question :** Il est mentionné à l'article 2.3 Calendrier une remise de proposition au 15/11/21 et au Titre 4 une proposition à remettre le 29/10/2021. S'agit-il d'une coquille ou de deux dossier distinct ?

**Réponse :** Il s'agit bien d'une coquille. Le calendrier ayant changé, les dossiers sont bien à déposer avant le 17 janvier 2022.

**Question :** De quelle manière interviennent la Métropole de Lyon et la Ville de Vénissieux dans le projet ?

**Réponse :** Tel qu'indiqué dans le règlement de consultation, la Ville de Vénissieux et la Métropole de Lyon seront associées au comité interne élargi et pourront donner un avis consultatif sur les dossiers de proposition.

**Question :** Les terrains mis à disposition seront-ils débarrassés et nettoyés, débroussaillés, raccordés en eau et électricité ?

**Réponse :** Les terrains mis à disposition seront débarrassés et nettoyés, et un travail sera réalisé sur la maîtrise de la végétation. Les raccordements en eau et électricité seront réalisés tels qu'indiqués dans le règlement de consultation.

**Question :** Il est indiqué dans le règlement de consultation qu'il n'y aura qu'un raccordement en eau par tènement, est-il possible de préciser la notion de tènement ?

**Réponse :** Les tènements correspondent au découpage indiqué dans la Figure 2 du règlement de consultation et sont au nombre de six : la pointe Nord, la partie Est, l'îlot Vallès, Coblod-Vallès, l'îlot Brun et Coblod-Brun.

**Question :** Les maisons mises à disposition seront-elles désamiantées, débarrassées, nettoyées, raccordées en eau et électricité ?

**Réponse :** Tel qu'indiqué dans le règlement de consultation, les habitations seront désamiantées et désencombrées et, en fonction des besoins des porteurs de projet, des travaux d'ajustements (type viabilisation électricité, point d'eau, sanitaires) pourront être réalisés par ICF Habitat.

**Question :** Le nombre de maisons restant sur site est-il définitif ?

**Réponse :** Le nombre de maisons conservées correspond à un maximum. Suite aux dégradations constatées sur le site, il est nécessaire d'évaluer la viabilité des bâtiments fléchés pour l'occupation temporaire. SNCF Immobilier et ICF Habitat tiendront les candidates informés si le plan de démolition indiqué dans le règlement de consultation devrait être modifié.

**Question :** Des tiers lieux sont-ils envisageables sur le site ?

**Réponse :** Tout type d'activité est envisageable sur le site dans la limite des conditions énumérées dans le règlement de consultation, notamment le fait que les bâtiments ne répondent pas à la réglementation applicable aux Etablissements Recevant du Public (ERP) et que les accès sont contraints, notamment pendant la phase travaux. Les projets développés doivent également s'inscrire dans une ou plusieurs thématiques de l'appel à projets.

**Question :** Une activité ouverte au public est-elle envisageable sur la pointe Nord ?

**Réponse :** Tel qu'indiqué dans le règlement de consultation le site ne sera pas ouvert au public en 2022 ; à partir de 2023, ses modalités d'ouverture doivent être validées par la SNCF Immobilier et ICF Habitat. L'accessibilité par le public de la pointe Nord devra se faire par le portail situé à l'intersection rue Docteur Coblod et rue Félix Brun.

**Question :** Quelle est la surface de valorisation des espaces extérieurs envisagée par la SNCF ? SNCF Immobilier envisage-t-elle une valorisation par îlot ?

**Réponse :** Nous comprenons que le terme « valorisation » dans la question fait référence à la redevance pour les espaces extérieurs mis à disposition dans le cadre de cet appel à projets. Chaque candidat proposera une redevance par lot pour l'ensemble des espaces extérieurs mis à sa disposition dans l'enceinte de ce lot. Chaque lot regroupant des îlots qui appartiennent à différentes maîtrises d'ouvrage (ICF Habitat ou SNCF immobilier pour le compte de la SNCF Voyageurs ou le compte de SNCF Réseau) fera l'objet d'une convention d'occupation avec chaque maîtrise d'ouvrage.

**Question :** Le règlement de consultation indique que les lots 1 et 2 doivent être indépendants économiquement, un équilibre économique global du projet est-il envisageable ?

**Réponse :** Tel qu'indiqué dans le règlement de consultation il est nécessaire de veiller à l'autonomie économique des projets développés sur chaque lot. Dans le cas d'une réponse sur l'ensemble du site, il faudra trouver un équilibre économique global en veillant à cette autonomie.

**Question :** Une participation financière de la SNCF est-elle envisageable dans les investissements à engager ?

**Réponse :** Il n'est prévu de participation financière de SNCF Immobilier ou ICF Habitat outre les éléments énumérés dans le règlement de consultation.

**Question :** Pendant la période de mise à disposition, SNCF Immobilier envisage-t-elle de mettre une personne à disposition sur le site ?

**Réponse :** La gestion du site sera l'affaire exclusive des occupants pendant la durée de mise à disposition, ni SNCF Immobilier ni ICF Habitat ne prévoient une permanence sur site.

**Question :** Pouvez-vous préciser à qui appartiennent les réseaux existants sur site ? Pourront-ils être réutilisés en l'état par les porteurs de projets ?

**Réponse :** Les réseaux eau, électricité, télécoms appartiennent aux différents propriétaires SNCF et ICF Habitat.

**Question :** En cas de nécessité de raccordement complémentaires sur les réseaux existants, qui en aura la charge ? Les porteurs de projets pourront-ils les réaliser eux-mêmes ou devront ils s'adresser à chaque concessionnaire ?

**Réponse :** Les occupants porteront la charge d'un éventuel raccordement complémentaire aux éléments indiqués dans le règlement de consultation et devront s'adresser directement aux propriétaires.

**Question :** Les bâtiments mis à disposition sont-ils pollués (amiante, plomb) ?

**Réponse :** Les bâtiments mis à disposition seront désamiantés et le plomb traité selon les recommandations des diagnostics réalisés. La structure des bâtiments est en mâchefer.