



AVIS D'APPEL PUBLIC A CONCURRENCE

Correspondances à Saint Sever 2

Appel à projet pour la mise à disposition d'un bâtiment d'environ 800 m² 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 Laurent LESMARIE, 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.

Le site SNCF de Rouen Saint Sever, dépendant du domaine public ferroviaire affecté à SNCF Réseau, est composé de plusieurs bâtiments et s'étend sur un foncier nu d'environ 15 hectares.

Ledit site a été sélectionné pour accueillir à terme le projet de la future gare Rive gauche de Rouen. La mutation du quartier Saint-Sever dit « Saint-Sever Nouvelle Gare », au cœur duquel est implanté le Site, 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 (la rue et la place piétonne Saint-Sever, la place des Emmurées, et la création d'une piste cyclable sur l'avenue de Bretagne). SNCF Immobilier, en lien avec la Ville et la Métropole de Rouen, souhaite à long terme structurer ce site en un nouveau morceau de ville intégré au quartier, et ouvert à ses habitants.



C'est dans cette optique que le site SNCF est également engagé depuis 2016 dans une démarche d'*Urbanisme Transitoire** initiée par SNCF Immobilier, qui a permis d'amorcer sa mutation et d'en faire un lieu de destination pour les rouennais. En effet, historiquement exploité par différents transporteurs de marchandises et logisticiens jusqu'en 2012, il est aujourd'hui partiellement occupé par des tiers (associations, entreprises, collectivité...) pour diverses activités. Une partie du foncier nu est notamment exploitée par l'Atelier Lucien qui y a développé un projet de tiers-lieux sur environ 7 500 m², le Quartier Libre de Rouen. Le terme de l'ensemble de ces occupations temporaires est fixé au 31/10/2031.

Riche de ces expériences, SNCF Immobilier souhaite désormais étendre sa démarche à une nouvelle partie de l'emprise en proposant la mise à disposition du dernier bâtiment encore vacant sur le site.

Le Bien, objet du présent Appel à Projet, est l'ancien bâtiment administratif situé à l'entrée du site, dit « Agence Paie et Famille », qui accueillait autrefois des activités administratives du Groupe SNCF.

Ambitions et objectifs de l'appel à projet

Le présent Appel à Projet a ainsi vocation à déployer une occupation transitoire visant à assurer la transition du site vers son usage futur et définitif et répondant aux objectifs ci-dessous :

- Proposer des activités et services en cohérence avec le tissu socio-économique du quartier Saint-Sever et permettant de répondre aux besoins et enjeux de ce quartier en devenir ;
- Favoriser la mixité et la diversité tant au niveau des activités proposées qu'au niveau des usagers, visant à créer un lieu de destination complémentaire avec les activités déjà en place sur le site (notamment le Quartier Libre) et plus largement dans le quartier ;
- Participer à l'émergence de projets promouvant des innovations économiques, sociales, culturelles et environnementales au profit du quartier et du territoire.

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 une seule phase, qui démarre par une visite du lieu et se conclut par la remise d'un dossier de candidature par le candidat.

Quel Calendrier ?

Le calendrier prévisionnel s'établit comme suit :

Calendrier prévisionnel	Date	Heure
Date et heure de publication de la procédure :	25/10//2023	
Date et heure de la visite de Site :	20/11/2023	11h
Date et heure limites de remise des questions des Candidats :	04/12/2023	17h
Date de remise des réponses de SNCF Immobilier :	11/12/2023	17h
Date et heure limites de remise du dossier de candidature :	15/01/2024	17h
Date(s) prévisionnelle(s) de l'oral de présentation :	05/02/2024	



Date(s) prévisionnelle(s) des négociations : 12/02/2024
Date prévisionnelle de sélection du Lauréat : 19/02/2024
Date prévisionnelle de prise d'effet du Bail : 26/02/2024

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 19 novembre 2023 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 15 janvier 2024 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.

Quels critères de sélection ?

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.

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.

Comment réaliser la visite du site ?

Une visite obligatoire sur site aura lieu le lundi 20 novembre 2023 à partir de 11h.

Le candidat devra nécessairement prendre rendez-vous par mail avec Madame Magalie LENIQUE dont les coordonnées sont les suivantes :

Courriel : magalie.lenique@sncf.fr / Tél. 06.17.24.41.02

Toute demande de visite reçue après le vendredi 17 novembre 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 Magalie LENIQUE / Courriel : magalie.lenique@sncf.fr / Tél. 06.17.24.41.02

Date d'envoi du présent avis à la publication :

Le 24 octobre 2023