

ICF HABITAT



APPEL A PROJETS

OCCUPATION TEMPORAIRE DES PARCELLES LIBEREES
APRES DEMOLITION AUTOUR DES RUES JULES VALLES ET
FELIX BRUN SUR LA COMMUNE DE VENISSIEUX

REGLEMENT DE LA CONSULTATION

Date limite de remise des propositions :
15/11/2021 à 18h00

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 « **Société Nationale SNCF** » désigne le propriétaire du Bien, à savoir La société dénommée **Société Nationale SNCF**, société anonyme, au capital social de 1.000.000.000,00 Euros, dont le siège est à SAINT DENIS (93200) ,2 Place aux Etoiles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 552 049 447.
- Le terme « **SNCF Immobilier** » désigne la branche immobilière de la Société Nationale SNCF, qui sera l'interlocuteur des candidats dans les hypothèses expressément visées dans le présent document.
- Le terme « **Lauréat** » désigne le candidat dont la proposition sera sélectionnée aux termes du présent appel à projets.
- Le terme « **Locataire** » désigne la personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé, à qui seront consentis les Contrats de location.
- Le terme « **Bien** » ou « **Site** » désigne le bien objet des Contrats de location, tel qu'il est désigné à l'Article 3 « Périmètre de l'appel à projets » du Titre 1 « Ambitions et contexte de l'appel à projets » des présentes.
- Le terme « **Contrats de location** » désigne les baux, conventions d'occupation précaire (COP) ou conventions d'occupation temporaire (COT) qui seront conclus au bénéfice du Lauréat de l'appel à projets 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.
- Le terme « **AAP** » désigne l'appel à projets objet du présent règlement de consultation.

TITRE 1

AMBITIONS ET CONTEXTE DE L'APPEL A PROJETS

1. PRESENTATION 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 (aménagement, équipements, services...). Cela représente 41 000 résidents dans le tertiaire.

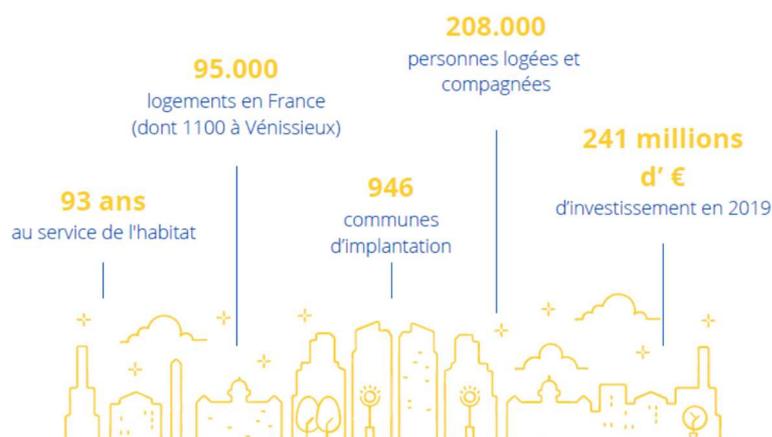
La fonction immobilière travaille au quotidien tant au niveau national qu'au niveau des territoires avec sept Directions Territoriales Immobilières (DIT).

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. PRESENTATION DE ICF HABITAT



Avec un patrimoine de près de 95 000 logements, qui conjugue logements sociaux (90% du parc) et logements à loyers intermédiaires ou libres, ICF Habitat répond aux besoins logement de tous les publics, en particulier les plus modestes, à travers la location de logements et l'accompagnement des parcours résidentiels. Présent sur tout le territoire, en particulier dans les grands centres urbains, ICF Habitat

est un partenaire des pouvoirs publics et des collectivités pour la mise en œuvre des politiques de l'habitat. En cohérence avec son positionnement, le groupe oriente son développement dans les villes en tension foncière et contribue activement aux enjeux de mixité sociale et de développement équilibré des territoires.

Filiale de SNCF, ICF Habitat assure aussi, depuis plus de 90 ans, le logement de ses salariés, en assurant une fonction de collecteur (35% de nos locataires sont actifs ou retraités de SNCF). ICF Habitat fait ainsi partie de la branche immobilière de SNCF (SNCF Immobilier), qui réunit l'ensemble des expertises d'aménageur, de constructeur et de gestionnaire de SNCF. Cette organisation permet de renforcer les synergies entre ces métiers afin d'accompagner durablement les mutations urbaines.

ICF Habitat assure les activités de construction, réhabilitation, rénovation urbaine (démolition/reconstruction, relogement...), maintenance, gestion locative et administration de biens. Le Groupe assure aussi une action sociale forte pour l'accompagnement des locataires les plus fragiles, le renforcement du lien social dans les résidences et la dynamisation de la vie locale, en lien avec les acteurs locaux.

ICF Habitat compte une holding, lieu de définition de la politique générale du Groupe et plateforme de moyens mutualisés, et six filiales : quatre ESH à fort ancrage local et deux filiales aux activités spécifiques de property management et de conseil et expertises en transactions immobilières. Le Groupe compte 1 530 collaborateurs, dont près de 650 basés au cœur du patrimoine qui assurent la gestion quotidienne des résidences et l'accompagnement des locataires.

ICF Habitat Sud-Est Méditerranée

ICF Habitat Sud-Est Méditerranée, Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH), filiale d'ICF Habitat possède un patrimoine de plus de 18 000 logements implantés sur 4 régions (Rhône-Alpes, Bourgogne, PACA et Occitanie). La société compte 3 directions territoriales sur 7 territoires (Marseille, Nice, Dijon, Nevers, Lyon, Chambéry, Montpellier).



3. CONTEXTE ET OBJECTIF DE L'APPEL A PROJETS

Le site s'étend sur une surface de 59 100 m² regroupant des propriétés de SNCF Voyageur, SNCF Réseau et ICF Habitat. Il est situé au Sud de la gare de Vénissieux, à l'Est de la voie ferrée entre les voies Ambroise Croizat, Pont Berliet et Docteur Coblod (



Figure 1 : Situation du site dans la métropole de Lyon (en rouge)

). Le site est une « cité jardin » regroupant une cinquantaine de logements individuels avec jardins. Ces habitations sont vacantes depuis fin 2020 suite à une action de relogement. Seuls quelques jardins familiaux non conventionnés continuent d'être exploités le long de la voie ferrée sur l'emprise du site. Depuis, le site a été fortement et rapidement dégradé par des activités illicites (deal, encombrements, dégradation des bâtiments et installations de viabilisation, etc.) qui multiplient les troubles pour le voisinage et les risques en termes de sécurité. A l'automne 2021, le site sera totalement clôturé et désencombré. Un portail d'accès sera installé rue Docteur Coblod. Les logements seront démolis à l'exception de 4 blocs comprenant seize (16) maisons. A partir de janvier 2022, deux activités vont occuper six (6) de ces anciens logements aux points d'entrée du site, afin de renforcer la sécurisation du site et amener une présence humaine importante en continu sur le site en semaine et en weekend : un centre de formation et d'apprentissage des métiers du second œuvre ainsi qu'un atelier de réparation et stockage de vélos.

Le site fera l'objet d'un projet de renouvellement urbain qui reste à définir et qui s'intégrera aux grands projets de la ville de Vénissieux : le projet Quartier Gare, développement d'un pôle multimodal sur la gare de Vénissieux et le projet Cœur de ville, qui renforcera, entre autres, le développement urbain autour de la gare et de l'axe Ambroise Croizat.

Ce futur projet à horizon 2027 laisse dans l'attente un site au capital naturel important d'environ 6 ha en centre-ville, extrêmement bien desservi et connecté avec le centre de la Métropole.

SNCF immobilier et ICF Habitat, en lien étroit avec la Métropole et Lyon et la Ville de Vénissieux, souhaitent faire vivre les espaces laissés vacants à l'issue des démolitions qui doivent s'achever au deuxième trimestre 2022, et faire du temps long du projet urbain une **opportunité d'expérimentation pour les acteurs de l'agriculture urbaine.**

A cette fin, le présent appel à projets a pour but de sélectionner un ou plusieurs porteurs de projets intéressés par **une occupation temporaire des lieux sur cinq (5) ans**. Les parcelles disponibles à compter de début 2022 sont délimitées sur la Figure 3. Elles pourront être **utilisées dans leur dimension actuelle ou subdivisées** pour accueillir plusieurs projets en fonction des besoins des porteurs de projets.



Figure 1 : Situation du site dans la métropole de Lyon (en rouge)

Dans ce contexte, SNCF Immobilier et ICF Habitat ont décidé d'organiser une procédure de consultation en vue de sélectionner un ou plusieurs candidats, lauréats du présent appel à projets, auxquels seront consentis des Contrats de location portant sur le Bien ci-après désigné.

Cet appel à projets a pour objectif de retenir un projet ou un ensemble de projets ayant pour ambition de valoriser et exploiter le capital naturel du site en s'intégrant dans la dynamique environnementale et sociale impulsée par la ville de Vénissieux. Plus précisément, les objectifs de cet appel à projets sont :

- Valoriser les espaces extérieurs sur l'ensemble du site par le déploiement de projets d'agriculture urbaine reposant sur un montage économiquement réaliste ;
- Faire revivre le site grâce à une occupation de l'ensemble du site en y proposant des produits, services et animations aux habitants et acteurs du quartier ;
- Aider à l'éclosion de projets innovants présentant une réelle plus-value économique, sociale, culturelle ou environnementale pour le quartier ;
- Faire émerger de nouvelles pratiques urbaines qui participent au désenclavement et à l'interaction avec les quartiers limitrophes habités ;

Cet appel à projets est constitué de **deux lots** d'activité :

- **Lot 1 : Maraichage ;**
- **Lot 2 : Autres activités (au sens large) d'agriculture urbaine**

Les candidats sont invités à **se positionner sur un ou deux des lots**.

Les candidats qui souhaitent se positionner sur deux lots devront présenter un projet par lot, de sorte que les deux projets soient économiquement indépendants l'un de l'autre.

Les porteurs de projet qui souhaitent se positionner sur une partie de lot sont invités à se rapprocher d'autres candidats pour formuler une réponse groupée. SNCF Immobilier et ICF Habitat mettent en place dans le cadre de cet appel à projets une mise en relation pour ceux qui le souhaitent dont les paramètres sont détaillés en article 2.1 « Questionnaire pour la mise en relation des candidats » du Titre 3 « Modalités de consultation ».

Les projets (Lot 1 ou Lot 2) doivent s'inscrire dans une ou plusieurs thématiques suivantes :

- 1. Alimentation saine, durable et accessible à tous ;**
- 2. Nature en ville**
- 3. Bien-être animal**
- 4. Amélioration du cadre de vie**
- 5. Sensibilisation et formation**

4. PERIMETRE DE L'APPEL A PROJETS

Les Contrats de location, auxquels doit aboutir le présent appel à projets, porteront sur le Bien situé au Sud de la gare de Vénissieux, lieu-dit Malaize. Il est délimité en rouge sur la **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**

Le Bien occupe une superficie d'environ 59 100 m², comportant environ 4 ha de terrain nu et 560 m² de bâtiments à l'issue de la démolition :

- Environ 10 000 m² de terrain nu (Partie Est)
- environ 6 000 m² de terrain nu (Îlot Vallès)
- environ 5 100 m² de terrain nu (Coblod-Vallès)
- environ 4 800 m² de terrain nu (Îlot Brun)
- environ 3 200 m² de terrain nu (Coblod-Brun) dont 600 m² environ de dalle
- environ 11 000 m² de terrain nu (Pointe Nord)
- environ 560 m² de surface de plancher dans des bâtiments à usage stockage/atelier ou espaces de travail (au sud de la pointe Nord, îlot Vallès, îlot Brun)

Ces espaces sont fléchés **sur les deux lots** d'activité :

- **Lot 1 : Maraichage** sur Partie Est et îlot Vallès (soit environ 16 000 m²) ;
- **Lot 2 : Autres activités (au sens large) d'agriculture urbaine** ne nécessitant pas une bonne qualité de sol sur pointe Nord, Coblod-Vallès, Coblod-Brun, îlot Brun (soit environ 24 000 m²)

Le périmètre des lots est fixe (Figure 2). Cependant au sein de chaque lot, l'orientation sur l'occupation est donnée de manière indicative au regard des caractéristiques des sols. Elle pourra être retravaillée librement selon les besoins et les contraintes de chaque projet.

Option sur l'îlot Coblod-Brun : cette partie du site pourra être ouverte au public après les travaux, à partir de 2023, afin de proposer des activités extérieures type ateliers, vente au détail, restauration, événements.



Figure 2 : Distribution des tènements en lot. Périmètre orange pour le Lot 1 et vert pour le Lot 2

Le site est viabilisé à l'exception de la pointe Nord. L'eau est accessible au pied de chaque tènement avec son compteur à l'exception de cette dernière.

Actuellement 22 jardins familiaux non conventionnés sont situés sur la parcelle Partie Est qui ne seront plus occupés à la fermeture du site. Les jardiniers particuliers seront relocalisés à l'arrivée sur site des candidats lauréats.

A partir d'octobre 2021, un chantier de démolition commencera sur le bien pour démolir 85% des logements existants. Ce chantier durera 36 semaines jusqu'à la fin du printemps 2022. La libération des parcelles sera donc phasée avec l'avancement du chantier de démolition. Le planning prévisionnel est le suivant :

- À partir de début 2022
 1. Partie Est d'environ 10 000 m²
 2. Îlot Vallès d'environ 6 000 m²
- À partir du printemps 2022
 1. Îlot Coblod-Vallès d'environ 5 100 m²
 2. Îlot Brun d'environ 4 800 m²
- À partir de l'été 2022

1. Îlot Coblod-Brun d'environ 3 200 m²

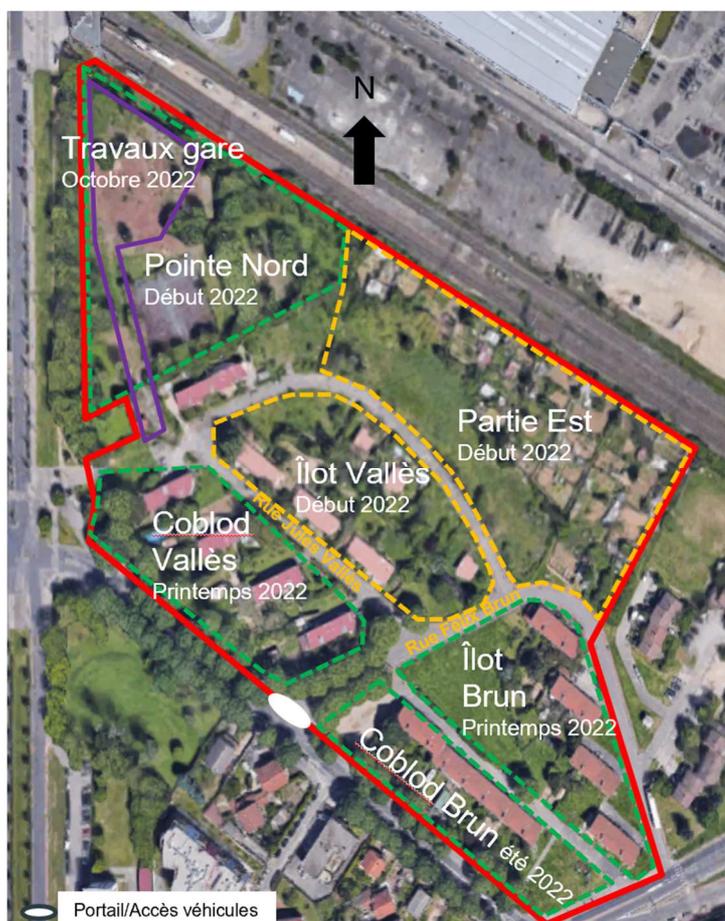


Figure 3 : Calendrier prévisionnel de libération des tènements (périmètre de l'emprise des travaux gare en violet)

Ce calendrier (Figure 3) est à titre indicatif : toute modification sera communiquée par SNCF Immobilier et ICF Habitat aux lauréats au plus vite afin que ces derniers puissent adapter la mise en œuvre de leur activité. La mise en œuvre des Contrats de location sera ajustée en fonction.

Des travaux sur le quai B de la gare de Vénissieux impliqueront une occupation temporaire par une base travaux sur environ 5 000 m² de la pointe Nord du site entre avril et septembre 2022. Cette surface sera libérée à partir d'octobre 2022.

Afin de renforcer la sécurité du site par la présence humaine forte, deux structures de l'économie sociale et solidaire seront présentes sur le site dès janvier 2022 :

4 maisons de 56 m² sur la pointe Nord seront occupées à partir de janvier 2022 par un centre de formation et d'apprentissage des métiers du second œuvre géré par les Clés de l'Atelier (en bleu sur la Figure 4). 20 stagiaires seront présents sur site tous les jours de la semaine pour des apprentissages théoriques et pratiques.

2 maisons de 71 m² sur l'îlot Vallès seront occupées à partir de janvier 2022 par l'association Janus pour stocker des vélos et installer un atelier de réparation de vélo (en violet sur la Figure 4). Les 5 salariés de l'association travailleront sur site et organiseront des formations d'apprentissage de la conduite du vélo à tous publics sur les voies sécurisées du site. Ils seront présents en semaine et potentiellement les weekends.

Les activités d'agriculture urbaine seront en coactivité avec les activités des Clés de l'atelier et de Janus.

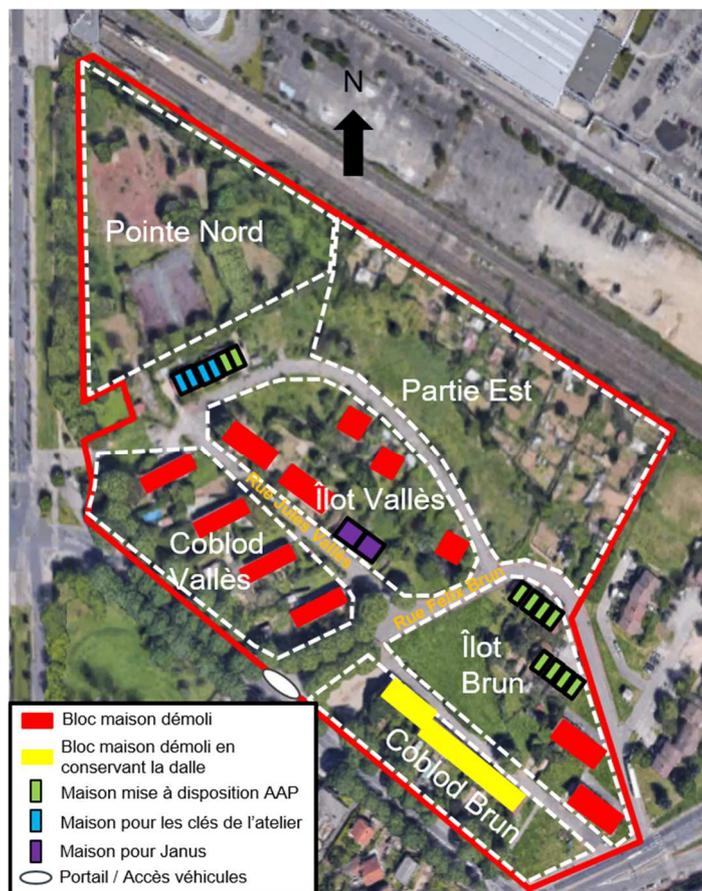


Figure 4 : Détails de l'allotissement des maisons conservées et démolies

D'autre part, 10 maisons seront conservées afin de permettre aux porteurs de projet de l'occupation temporaire de les utiliser dans le cadre de leur activité. Ces maisons ont fait l'objet de différents sinistres et dégradations, conséquences de la vacance du site. Elles ne sont plus viabilisées actuellement : les installations d'eau et d'électricité ne sont plus opérantes.

8 maisons sur l'îlot Brun de 56 m² de surface de plancher en R+1 et 2 maisons sur la pointe Nord de 57 m² en R+1, soit au total 10 maisons, sont disponibles pour satisfaire les besoins de locaux des activités d'agriculture urbaine (atelier/stockage et espaces de travail) envisagée dans le cadre de cet appel à projets.

Les **habitations seront désamiantées et désencombrées**. Les murs, cloisons ainsi que les menuiseries (portes, fenêtres) seront conservés. Les porteurs de projet désigneront la ou les maisons qu'ils souhaitent occuper et préciseront leurs besoins en termes de surface pour chaque type d'activité (stockage, atelier, ou espaces de travail).

En **fonction des besoins des porteurs de projet** précisés dans le cadre de leur réponse, **des travaux d'ajustements** (type viabilisation électricité, point d'eau, sanitaires) **pourront être réalisés** par ICF Habitat. Les maîtres d'ouvrage n'envisagent aucuns travaux d'envergure pour la rénovation de ce patrimoine devant être démolì à l'issue de l'occupation temporaire. Les candidats sont invités à prendre en considération l'état du bien dans le montage de leur dossier et doivent faire preuve de sobriété dans leur approche sur ce bâti. Au total ce sont 560 m² environ de surface de plancher disponibles sur 2 étages. Chaque maison dispose de son propre compteur eau et électricité.



Figure 5 : Répartition des propriétés sur le site

Le site est divisé en trois propriétés distinctes tel qu'illustré sur la Figure 5 : la Pointe Nord est la propriété de SNCF Voyageurs, la moitié Nord de la Partie Est est la propriété de SNCF Réseau et le reste du site (moitié Sud de la Partie Est, îlot Vallès, îlot Coblod-Vallès, îlot Brun, îlot Coblod-Brun) est la propriété de ICF Habitat. Le propriétaire du terrain déterminera le mode de contractualisation pour l'occupation : bail civil pour les propriétés SNCF Voyageurs, convention d'occupation temporaire (COT) pour les propriétés SNCF Réseau et conventions d'occupation précaire (COP) pour les propriétés ICF Habitat.

Les accès au Bien se feront par un portail industriel situé au croisement boulevard Docteur Coblod et rue Félix Brun. Le Bien dispose de deux voiries internes qui desservent l'ensemble des surfaces disponibles : la boucle de la rue Jules Vallès et la boucle de la rue Félix Brun.

Le Bien est extrêmement bien desservi et connecté au reste de la métropole par :

- Les transports en commun, dans l'aire d'influence (500m) de la gare de Vénissieux qui constitue un pôle d'échanges multimodal majeur dans l'agglomération. Elle comprend :
 - o Les Trains, ligne Saint André le Gaz – Perrache ;
 - o Le tram T4 ;
 - o Le Métro D ;
 - o Les Bus lignes 35, 39, 54, 87, 93, 111, 112, Zi1.
- La voiture par le périphérique urbain Sud (au Sud du site) et par le bd Bonnevey (au Nord du site).

Règles principales d'urbanisme :

L'ensemble du périmètre est classé URm1b au PLU-h (zone urbaine destinée au renouvellement mixte de forme compacte). Certains espaces végétalisés sont à valoriser. (Figure 4). Un extrait du PLU-h correspondant à la zone est fourni en annexe 4.



Figure 6 : Extrait du PLU-h correspondant au périmètre du site.

Ce projet urbain est en cours d'études. Ainsi les porteurs de projet doivent prendre conscience que **leur occupation est temporaire et n'a pas vocation à se pérenniser sur le site**. Néanmoins, cet appel à projets a vocation à soutenir des projets d'agriculture urbaine au sens large, notamment des projets qui ne trouvent pas de terrain d'atterrissage et souhaitent **expérimenter leur concept** afin de prouver sa pertinence et tester sa faisabilité. Toutes activités et expérimentations s'inscrivant dans le **développement de produits pouvant être utiles et reproductibles dans les espaces à végétaliser** de la Métropole de Lyon peuvent être envisagées.

Il est précisé dans ce cadre que le futur titulaire du titre d'occupation 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.

Le locataire s'engage notamment à déposer une demande d'autorisation d'urbanisme auprès des services compétents pour tout changement de destination affectant tout ou partie d'un bâtiment. Dans le cadre des biens mis à disposition du locataire définis par le contrat, le changement d'affectation doit être réalisé quel que soit l'immeuble mis à disposition.

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.

Réglementation applicable aux Etablissement Recevant du Public (ERP)

Les bâtiments du Bien ne répondent pas à la réglementation applicable aux Etablissements Recevant du Public (ERP).

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 (sonore, olfactive, etc.) 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.

5. PROCEDURE

La présente procédure de consultation en vue de l'attribution des Contrats de location 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 nécessaire au transport ferroviaire national appartenant à la Société Nationale SNCF.

Le présent appel à projets 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>

Il est organisé en une seule phase dite « **Proposition** » durant laquelle les candidats porteurs de projets déposeront leur projet.

TITRE 2

CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DE L'OCCUPATION DU BIEN

1 ACTIVITES NON AUTORISEES

Le Locataire ne sera pas autorisé à réaliser dans le Bien les activités soumises au régime des ICPE.

2 INSTALLATIONS ET OUVRAGES NON MIS A DISPOSITION

Les ouvrages, constructions, équipements et installations présents sur le Site et ci-après énumérés ne seront pas mis à disposition du Locataire :

- les maisons 4, 6, 33, 35, 37 et 39 rue Jules Vallès
- l'escalier d'accès au site situé à l'angle de l'avenue Ambroise Croizat et de la rue Docteur Coblod

3 DUREE

Les Contrats de location seront conclus pour une durée de 5 ans à partir de janvier 2022. A leur terme, les Contrats de location ne pourront pas faire l'objet d'un renouvellement tacite.

4 LOYER

Un loyer minimum de 12€ HCHT/m²/an sera demandé pour les maisons louées à des fins de stockage/ateliers. Les aménagements seront à la charge du locataire.

Un loyer minimum de 36€ HCHT/m²/an sera demandé pour les maisons louées à des fins d'espaces de travail, lorsque les travaux d'ajustements seront réalisés par ICF Habitat. Les aménagements complémentaires seront à la charge du locataire.

Le candidat est invité à proposer un montant de loyer des Contrats de location, notamment pour les espaces extérieurs exploités. A cet effet, il le précisera dans sa réponse financière.

S'il le souhaite, le candidat pourra proposer un loyer comprenant une part variable, des paliers, ou tout autre modèle présentant une cohérence avec son modèle économique.

5 CHARGES, IMPOTS ET TAXES

Il devra s'acquitter, entre autres, des abonnements aux fluides et du paiement de ses consommations ; du paiement des impôts et taxes de toute nature auxquels il sera assujéti du fait de l'utilisation donnée au Bien et des charges prévues relatives à la gestion et l'entretien du site.

6 GARANTIE FINANCIERE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Locataire devra fournir un cautionnement correspondant à 500 euros.

7 SOUS-LOCATION

La sous-location est autorisée. La sous location doit être validée par SNCF Immobilier et ICF Habitat avant contractualisation afin de conserver la cohérence des activités sur le site.

8 TRAVAUX AUTORISES ET TRAVAUX NON AUTORISES

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 doivent être définis dans le cadre de sa réponse à cet appel à projets. Ils sont sous sa responsabilité pour être exécutés conformément aux règles de l'art.

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. Dans la phase de négociation, seuls des travaux d'ajustements sur les bâtiments pourront être concédés et pris en charge par le propriétaire.

9 INFORMATIONS PARTICULIERES SUR LE BIEN

Le Locataire est informé que :

- Une coactivité sera à prendre en compte sur le site :
 - o La Base travaux sur la Pointe Nord du site liée aux travaux de la Gare de Vénissieux entre avril et octobre 2022 et la fin de la démolition des habitations sur le site jusqu'à la fin du printemps 2022 entraînent une libération progressive des parcelles. Il est très probable qu'un sens giratoire de circulation soit imposé sur le site ;
 - o Une coactivité permanente en semaine avec les stagiaires des Clés de l'atelier et les salariés de Janus, et avec Janus en weekend ;
- Un seul portail permet l'accès au site pour l'ensemble des locataires sélectionnés dans le cadre de cet appel à projets et ceux déjà présents. Chaque locataire aura une clé.
- Le site ne sera pas ouvert au public en 2022. A partir de 2023, ses modalités d'ouverture doivent être validées par la SNCF Immobilier et ICF Habitat.

L'étude historique réalisée par ENVISOL en 2015 (fournie en annexe 3) fait le constat qu'à partir des années 70, un ensemble de logements desservi par les voiries Jule Vallès et Felix Brun est construit sur ce site jusqu'alors exclusivement dédié aux cultures. En 1972, un centre de jeunesse est construit sur la pointe Nord du site ainsi qu'un boulodrome et des terrains de tennis en 1978. Ces trois infrastructures sont démolies en 1991. Certains logements sur les parcelles 0127 et 0128 sont détruits en 2017 (voir photos en annexe 2). ENVISOL n'a défini aucune zone en termes de risque de pollution potentielle des sols sur la zone occupée actuellement par les jardins familiaux non conventionnés sur la Partie Est et la Pointe Nord.

Le sens d'écoulement de la nappe phréatique est orienté du Sud-Sud-Est vers le Nord-Nord-Ouest. D'après les forages situés à proximité du site, elles seraient présentes à une profondeur entre 7 et 10 m sous la surface du sol. Aucun captage n'est présent au droit du site.

Afin d'estimer la qualité des sols du site, un diagnostic de sol sur les parcelles de SNCF Voyageur (point Nord) a été réalisé par Envisol en 2016 suite aux démolitions des infrastructures SNCF. Il est fourni en annexe 3.

10 COMMUNICATION ET PROPRIETE INTELLECTUELLE

10.1. – Communication

10.1.1. – 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 Sud Est 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.

10.1.2. – Apposition de la marque « SNCF » au sein du Bien

La Société Nationale SNCF est notamment titulaire de la marque semi-figurative française « **SNCF** » n° 13 4 055 370, déposée le 17 décembre 2013 en classes 7, 9, 12, 16, 18, 25, 28, 35, 36, 39, 41, 42 et 43 (ci-après la « **Marque SNCF** »).

SNCF Immobilier, en tant que branche immobilière de la Société Nationale SNCF, si elle le souhaite, sera autorisée par le Locataire à apposer, à titre gratuit, la Marque SNCF, en plusieurs endroits du Bien, une fois celui-ci aménagé et en cours d'exploitation.

En outre, le Locataire accepte à ce titre l'apposition de la Marque SNCF à côté de la sienne s'il détient une marque et/ou à côté de tout logo ou dénomination lui appartenant, à l'entrée du Bien, aux fins de rappeler aux visiteurs l'environnement et/ou le passé ferroviaire de celui-ci.

10.1.3 - Aménagement de dispositifs d'information du public au sein du Bien

SNCF Immobilier, s'il le souhaite, sera autorisé par le Locataire à implanter, à titre gratuit, en plusieurs endroits du Bien, une fois celui-ci aménagé, des dispositifs d'information du public, sous la forme par exemple de panneaux, de bornes (qui pourront être digitales), afin d'exposer la dimension patrimoniale du Bien, son appartenance au monde ferroviaire, son histoire et son devenir

Il est toutefois précisé que tout projet souhaité par SNCF Immobilier à ce titre sera conçu sans nuisance pour l'exploitation du Bien telle que définie d'un commun accord entre le Locataire et SNCF Immobilier.

10.1.4. – Communication à l’initiative de SNCF Immobilier

SNCF Immobilier se réserve le droit d’effectuer diverses actions de communication internes et externes sur ses supports habituels (site Internet institutionnel « sncf.com », réseaux sociaux, flyers aux abords du Bien, affichage en gare et/ou dans les trains, etc..) visant à faire connaître le Site dans sa nouvelle configuration, aux fins notamment de mettre en évidence la valorisation des emprises et, plus généralement, du patrimoine de Groupe Public Unifié.

SNCF Immobilier veillera à l’information du Locataire et des actions de communication menées.

Ces actions de communication seront menées tant au cours de l’aménagement du Site qu’une fois celui-ci achevé et en cours d’exploitation, ainsi qu’à la fin effective de l’exploitation.

A ce titre, SNCF Immobilier sera autorisé par le Locataire à citer dans le contenu de ses communications le nom du projet associé à celui du Bien ainsi que le nom et les éventuelles marques et/ou droits de propriété intellectuelle du Locataire.

SNCF Immobilier sera également autorisée par le Locataire, pour l’illustration de ses actions de communication, à réaliser des prises de vues photo et vidéo du Bien et des divers biens immobiliers et mobiliers s’y trouvant installés.

Le Locataire déclare avoir pris connaissance de cette faculté de SNCF Immobilier et à ce titre fera son affaire, vis-à-vis de tout tiers susceptible de détenir des droits sur les œuvres installées au sein du Bien, en ce comprises toutes les œuvres d’art, quelle qu’en soit la nature, d’obtenir auprès des tiers toutes les autorisations requises ainsi que le nom des auteurs.

Le Locataire pourra également être amené à transmettre à SNCF Immobilier différents contenus tels que des visuels, photographies, vidéos ou autres contenus réalisés par lui-même ou par des tiers, et qui peuvent être qualifiés d’œuvres de l’esprit originales protégées par le droit d’auteur (ci-après désignés les « **Contenus** »).

Les Contenus, transmis par le Locataire, seront destinés à assurer l’information, la communication et la promotion du Site.

Le Locataire s’engage à autoriser SNCF Immobilier à reproduire et à représenter sur tous les supports et par tous les procédés jugés nécessaires, les Contenus pour les besoins de la réalisation des opérations visées ci-avant.

Il est également précisé que SNCF Immobilier pourra effectuer notamment des modifications, ajouts, ainsi que d’autres modifications nécessitées par des contraintes techniques et/ou graphiques. Le Locataire reconnaît et déclare que les modifications mineures ne portent nullement atteinte au respect et à l’intégrité des Contenus, ni au droit moral des auteurs.

Le Locataire et SNCF Immobilier s’engage, dans le respect du droit moral des auteurs, à ce que les noms des auteurs soient mentionnés à l’occasion de chaque diffusion des Contenus, sous réserve qu’ils soient transmis par le Locataire.

Aucune obligation d'exploitation des Contenus transmis par le Locataire n'est mise à la charge de SNCF Immobilier.

Cette autorisation est consentie à SNCF Immobilier pour le monde entier, pour une durée de 10 ans et ce, à titre gratuit.

10.1.5. Communication à l'initiative du Locataire

Pendant la durée des Contrats de location, le Locataire s'engage à mentionner SNCF Immobilier et ICF Habitat dans l'ensemble de ses actions de communication, qu'elles soient sur les réseaux sociaux et dans les médias (web, TV, radio, presse...). En outre, SNCF Immobilier et ICF Habitat, s'ils le souhaitent, pourront être associés aux prises de paroles ponctuelles du Locataire (séminaires, salons, interviews...).

10.1.6 Accompagnement communication

Dans l'objectif de contribuer à la réussite du projet, SNCF Immobilier et ICF Habitat souhaitent être associés aux temps forts de l'occupation du Site.

A ce titre, il est ici précisé les principes suivants dont le Locataire reconnaît avoir pris connaissance :

- l'inauguration est commune du site entre SNCF Immobilier, ICF Habitat et le Locataire ;
- à l'ouverture du Projet, le Locataire présente le Site dont son évolution et également l'Urbanisme Transitoire par SNCF Immobilier via un communiqué de presse commun, les réseaux sociaux et le dossier de presse du Locataire ;
- SNCF Immobilier et ICF Habitat sont informés régulièrement de la programmation à venir et peuvent être partenaires de l'une de ces opérations ;
- à la fin de la période d'occupation du Site, une communication commune entre SNCF Immobilier, ICF Habitat et le Locataire, via communiqué de presse et réseaux sociaux, est produite.

Chaque trimestre, le Locataire fournit à SNCF Immobilier 2 visuels libres de droits, un récapitulatif de la programmation avec indication des fréquentations, des temps forts et une revue de presse dont Réseaux Sociaux.

10.2. – Propriété intellectuelle

10.2.1 Principes généraux

Le candidat est dûment informé du fait que dans l'éventualité où l'occupation du Bien donnerait lieu à l'apport ou à la création d'œuvres susceptibles d'être protégées par des droits de propriété intellectuelle (ci-après les « **Œuvres** »), le sort desdits droits sera réglé par des contrats de cession de droits d'auteur.

Néanmoins, il est d'ores et déjà précisé que le Locataire devra garantir à SNCF Immobilier et ICF Habitat qu'il est le seul titulaire des droits de propriété intellectuelle ou qu'il a obtenu les autorisations nécessaires à l'exploitation desdits droits sur les éléments lui appartenant ou appartenant à des tiers, et plus particulièrement sur les Contenus, les Œuvres et les Créations.

En conséquence, le Locataire devra garantir à SNCF Immobilier et ICF Habitat une exploitation paisible des Contenus, des Œuvres et des Créations.

Le Locataire devra notamment garantir que les Contenus, les Œuvres et/ou les Créations, sont originales et ne contiennent aucun emprunt ou réminiscence à une création antérieure qui serait susceptible d'engager la responsabilité de la Société Nationale SNCF, ICF Habitat et SNCF Immobilier sur le fondement de la contrefaçon, de la concurrence déloyale, du parasitisme, ou de manière générale, de la responsabilité civile.

Plus précisément, le Locataire devra garantir que les Contenus, les Œuvres et/ou les Créations ne portent en aucune façon atteinte aux droits des tiers, notamment aux droits à la personnalité ou à la vie privée, ou ne constituent pas une violation d'un quelconque autre droit de tiers susceptible notamment d'être sanctionnée sur le fondement de la concurrence déloyale, du parasitisme ou d'un autre fondement.

Dans l'hypothèse où il serait fait appel à un prestataire, sous-traitant, salarié ou tout autre tiers pour réaliser les Contenus, les Œuvres et/ou les Créations, le Locataire devra garantir avoir obtenu dudit prestataire, sous-traitant, salarié ou tiers, la cession de tous les droits permettant une exploitation paisible dans le cadre des Contrats de location.

Le Locataire devra garantir la Société Nationale SNCF, ICF Habitat et SNCF Immobilier contre tout trouble, contestation, revendication, recours et éviction qui pourraient être intentés à son encontre en raison de la reproduction des Contenus, des Œuvres et/ou des Créations.

Enfin, le Locataire s'engage, à tout moment et promptement, à assister la Société Nationale SNCF, ICF Habitat et SNCF Immobilier dans le cadre de toute action extra-judiciaire ou judiciaire qui serait intentée par un tiers sur le fondement d'une atteinte aux droits de propriété intellectuelle afférents aux Contenus, Œuvres et/ou aux Créations.

10.2.2 Règles spécifiques aux Œuvres présentes au sein du Bien

Dans le cadre des Contrats de location, le Locataire pourra être autorisé à réaliser des Œuvres au sein du Bien et notamment sur les murs de celui-ci, sous réserve de ne pas l'endommager.

A ce titre, le candidat reconnaît et accepte que, compte tenu du caractère transitoire et éphémère du projet, les Œuvres devront être retirées par le Locataire, à ses frais, à l'issue de la durée des Contrats de location.

Le Locataire s'engage donc à mettre en œuvre des solutions d'enlèvement ou d'effacement qui ne portent pas atteinte notamment à la structure ou à l'architecture du Bien.

A défaut d'avoir satisfait à cette obligation dans un délai défini par les Contrats de location, SNCF Immobilier et ICF Habitat y procéderont aux frais et risques exclusifs du Locataire sans préjudice des éventuels dommages et intérêts pouvant notamment être liés à la réalisation des travaux de remise en état.

Il est précisé que l'éventuelle destruction des Œuvres n'ouvrira à aucun droit à indemnité au bénéfice du Locataire qui l'accepte expressément, et ce, à quel titre que ce soit et notamment au titre du droit moral du ou des auteur(s) des Œuvres.

Dans l'hypothèse où il serait fait appel à des tiers pour réaliser les Œuvres devant faire l'objet d'une démolition, le Locataire devra garantir avoir obtenu l'accord desdits tiers.

TITRE 3

MODALITES DE LA CONSULTATION

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE CONSULTATION

- Le présent règlement de consultation et ses annexes.
- Les projets de contrats de location et leurs annexes (Annexe 1)
 - Baux civils pour SNCF Voyageurs
 - Convention d'occupation temporaire pour SNCF Réseau
 - Convention d'occupation précaire pour ICF Habitat **communiqué en cours de consultation**
- Rapports Envisol (diagnostics environnementaux) (Annexe 3)
- Accord de confidentialité (Annexe 4)
- Attestation de visite (Annexe 5)

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

SNCF Immobilier et ICF Habitat se réservent 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 et ICF Habitat 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

Les candidats peuvent se présenter seuls, sous la forme de collectifs ou de groupements sur un des deux lots ou les deux lots.

La composition des collectifs ou groupements pourra évoluer lors de la phase de négociation, afin que l'équipe du candidat soit le plus en adéquation avec les ambitions de l'appel à projets.

Les réponses proposant une réponse globale et cohérente comprenant du maraichage et d'autres activités d'agriculture urbaine sur l'ensemble du site sont à favoriser.

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

2.1 Questionnaire pour la mise en relation des candidats

Afin d'enrichir les candidatures des porteurs de projet de taille plus modeste, de permettre une réponse sur un périmètre global du site, d'amplifier leur ancrage territorial et de permettre à tous les acteurs, quel que soit leur statut juridique, de se porter candidat, SNCF Immobilier et ICF Habitat proposent de faciliter la mise en relation des différents candidats potentiels par la mise en place d'un questionnaire qui permettra l'élaboration de fiches candidats.

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 en ligne avec le dossier de consultation, et devra être soumis au plus tard dans les 7 jours suivants la visite de site.

Lien du questionnaire en ligne :

<https://framaforms.org/occupation-temporaire-du-site-coblod-a-venissieux-1627924436>

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 l'appel à projets.

A l'issue de la visite de Site, SNCF Immobilier et ICF Habitat auront pour seule mission de communiquer les fiches candidats aux candidats ayant

- complété et envoyé une fiche candidat eux-mêmes,
- participé à la visite et signé la feuille d'émargement,

sans garantir une quelconque suite ou réponse de la part des autres candidats.

SNCF Immobilier et ICF Habitat se réservent le droit de faire évoluer le calendrier et les questions du questionnaire en informant l'ensemble des répondants qui auraient déjà apporté une réponse au questionnaire.

2.2 Visite du site

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

Les conditions et modalités d'organisation de la visite (date, heure, lieu...) sont précisées dans l'avis d'appel à projets. Toute demande d'information complémentaire concernant la visite du Site pourra être adressée à l'adresse suivante : ines.makri@sncf.fr.

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 la visite de Site :	22/09/2021	9h00
Date et heure limites de remplissage et envoi des Fiches Candidats :	29/09/2021	
Diffusion des Fiches Candidats par SNCF Immobilier et ICF Habitat aux porteurs de projet :	01/10/2021	

Calendrier prévisionnel	Date	Heure
Date et heure limites de remise des questions des Candidats :	15/10/2021	18h00
Date de remise des réponses de SNCF Immobilier et ICF Habitat :	22/10/2021	18h00
Date et heure limites de remise des propositions :	15/11/2021	18h00
Date(s) prévisionnelle(s) de l'oral de présentation :	29/11/2021	
Date(s) prévisionnelle(s) de remise des offres ajustées :	03/12/2021	
Date(s) prévisionnelle(s) des négociations	Du 14 au 17/12/2021	
Date prévisionnelle de sélection du Lauréat :	07/01/2022	
Date prévisionnelle de prise d'effet des Contrats de location :	A partir du 31/01/2022	

Ce calendrier est susceptible d'être modifié par SNCF Immobilier ou ICF Habitat. Dans cette hypothèse, SNCF Immobilier et ICF Habitat en informeront les candidats.

2.4 Recevabilité des candidatures et 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 candidature et de proposition, sous peine d'irrecevabilité de leur candidature et/ou de leur proposition.

La remise des candidatures et 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 et ICF Habitat se réservent la possibilité, s'ils constatent 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 candidature ou 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 candidature ou 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. COMITES

Le présent appel à projets est lancé par ICF Habitat et SNCF Immobilier, en sa qualité de représentant du Propriétaire SNCF Voyageur et SNCF Réseau, en partenariat avec la ville de Vénissieux et la Métropole de Lyon.

Un comité interne à SNCF Immobilier et ICF Habitat sera organisé pour analyser dans un premier temps la recevabilité des dossiers de proposition, il sera composé de :

- Un(e) représentant(e) de la Direction de la Communication de SNCF Immobilier
- Un(e) représentant(e) de la Direction Valorisation Immobilière de SNCF Immobilier

- Un(e) représentant(e) de la ICF Habitat Sud-Est Méditerranée

Les dossiers de proposition jugés recevables seront ensuite examinés et notés selon les critères de sélection définis à l'article 2 « Critères d'attribution » du Titre 6 « Jugement des propositions et critères d'attribution » par un comité interne élargi composé de :

- Un(e) représentant(e) de la Direction Immobilière Territoriale de SNCF Immobilier
- Un(e) représentant(e) de la Direction Valorisation Immobilière de SNCF Immobilier
- Un(e) représentant(e) de la ICF Habitat Sud-Est Méditerranée

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.

SNCF Immobilier, en tant que représentant du Propriétaire, et ICF Habitat restent seuls responsables de la notation des dossiers de candidature et de proposition, et seuls décisionnaires du lauréat de l'Appel à Projets.

4. CONFIDENTIALITE

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

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 projets et/ou aux Contrats de location, 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 la Société Nationale SNCF, ICF Habitat 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 des Contrats de location.

Afin d'encadrer cette obligation de confidentialité, le candidat s'engage à signer un engagement individuel de confidentialité (Annexe 4).

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. CLAUSE DE RESERVE

SNCF Immobilier et ICF Habitat se réservent 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 DE LA PROPOSITION

Le dossier de proposition contient les éléments nécessaires à l'évaluation des propositions des candidats. Il comportera 2 parties : une partie administrative, une partie technique et financière.

1.1. Dossier administratif

Chaque candidat ou chaque membre de l'équipe candidate devra présenter les pièces administratives selon son statut juridique :

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,
- Les 2 derniers rapports annuels d'activité approuvés,
- Les comptes annuels approuvés (bilan et compte de résultats) des 2 derniers exercices clos, ainsi que les rapports et le rapport spécial du commissaire aux comptes le cas échéant ; 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,
- Le chiffre d'affaires des quatre derniers exercices de la société candidate,
- Les bilans et comptes de résultat (ou tout document équivalent) certifiés sur les quatre derniers exercices,
- 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,

Pour tous les candidats :

- Le bordereau attestant la réalisation de la visite de site (document 5),
- Une attestation d'assurance en cours de validité,
- Une liste de références régionales, nationales, européennes ou internationales, datées de moins de cinq (5) ans du candidat en lien avec l'activité projetée,
- Un engagement individuel de confidentialité (document 4).

1.2. Dossier Technique et financier

Chaque candidat doit produire un dossier contenant les pièces suivantes :

- Pièce n°1 : Une lettre de présentation de la proposition signée par un représentant habilité à engager le candidat.
- Pièce n°2 : Les projets de contrats de location (conditions générales et particulières) paraphés sur chaque page et signés sur la dernière page.
- Pièce n°3 : Présentation du projet du candidat sous la forme d'une note descriptive détaillée.
- Pièce n°4 : Une représentation graphique et photographique des modifications, aménagements, travaux proposés par le candidat.
- Pièce n°5 : Un mémoire financier explicitant la proposition du candidat.
- Pièce n°6 : Un planning prévisionnel de mise en œuvre du projet.
- Pièce n°7 : Une présentation des moyens humains et techniques affectés à l'exécution du projet. Une présentation générale du candidat ou de l'équipe candidate et de son organisation.

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 6 « Jugement des propositions et critères d'attribution ».

2. DESCRIPTION DES PIÈCES DU DOSSIER DE PROPOSITION

2.1 Présentation du projet du candidat (Pièce n°3)

Le candidat est invité à présenter dans une note descriptive détaillée son projet, la ou les activités qu'il propose de réaliser, les modalités dans lesquelles il entend exploiter le Bien et l'adéquation de son projet avec les conditions d'occupation du Bien.

Le candidat précisera notamment :

- La ou les thématiques du projet dans le cadre de cet appel à projets ;
- Un résumé du projet (maximum 20 lignes). Si plusieurs candidats répondent ensemble, chaque candidat rédige son descriptif. La cohérence globale de la réponse sera à souligner.
- Les objectifs du projet (maximum 1 page)
- L'ancrage du projet dans le territoire : le candidat précisera le type de public visé, et les interactions envisagées avec les structures et acteurs locaux. Si le projet inclut

d'autres acteurs du territoire, le candidat précisera qui sont les partenaires identifiés et de quelle manière ils seront associés au projet (conception et mise en œuvre) (maximum 2 pages)

- Un descriptif détaillé du projet (maximum 10 pages) : le candidat précisera entre autres les bénéfices directs et indirects du projet (économiques, sociaux et environnementaux) pour le public visé et le territoire. Les flux (nombres d'intervenants internes sur site, nombre de partenaires externes ou public/clients, accessibilité voiture/piéton, prise en compte des enjeux d'un site « clos » a minima la nuit) seront présentés.
- Le choix des parcelles et des bâtiments (préciser les parcelles et les maisons privilégiées, se référer à la **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** et à la **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**) ainsi que la surface estimée du projet (une localisation précise dessinée sur le plan est demandée). La prise en compte des contraintes du site est à souligner.
- Les caractéristiques du terrain souhaité sont à préciser : arrivée électrique/arrivée eau.
- Une description de l'occupation des bâtiments (activité stockage/atelier/espaces de travail ?) et les aménagements d'ajustement souhaités être négociés avec le propriétaire doivent être clairement décrits.

2.2 Une représentation graphique et photographique des modifications, aménagements, travaux proposés par le candidat (Pièce n° 5)

Afin de mettre en exergue son projet, le candidat est invité à présenter une esquisse graphique et/ou 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.

2.3 Présentation d'un mémoire financier précisant et explicitant la proposition financière du candidat (Pièce n° 6)

Le candidat présente un budget total prévisionnel détaillé précisant les conditions économiques de faisabilité de son projet (modèle économique, bilan de rentabilité du projet, évolution de son chiffre d'affaire...) permettant d'apprécier le réalisme de son modèle économique et le montant de loyer proposé.

2.4 Un planning prévisionnel de mise en œuvre du projet (Pièce n°8)

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.

2.5 Présentation des moyens techniques et humains affectés à l'exécution de son projet (Pièce n°9)

Afin de permettre à SNCF Immobilier et ICF Habitat de juger de sa capacité à exploiter le Bien, le candidat remet une note de présentation décrivant, d'une part, les moyens

techniques et, d'autre part, les moyens humains qu'il entend affecter à l'exécution de son projet :

- a) Au titre des moyens techniques, il devra décrire les matériels utilisés pour l'exploitation, la maintenance ou la commercialisation...
- b) Au titre des moyens humains, le candidat devra indiquer les effectifs affectés à son activité, en précisant :
 - La classification fonctionnelle des emplois concernés,
 - L'expérience des salariés,
 - Une présentation générale du candidat ou de l'équipe candidate et de son organisation.

3. DATE LIMITE DE REMISE DES PROPOSITIONS

Les candidats sont invités à remettre leur proposition au plus tard le 29/10/2021 à 18h00 par dépôt sur la plateforme internet à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf>.

Au-delà de cette date limite, le dossier de proposition ne pourra plus être déposé sur la plateforme internet et sera en conséquence irrecevable.

4. DEMANDES D'INFORMATIONS

4.1 Renseignements complémentaires à la demande de SNCF Immobilier

Dans le cadre de l'analyse des propositions, SNCF Immobilier et ICF Habitat se réservent la faculté de demander aux candidats de produire toutes informations et précisions complémentaires qu'ils jugeraient 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 candidature et dans les délais fixés par SNCF Immobilier et ICF Habitat. 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.

4.2 Renseignements complémentaires à la demande du candidat

Les candidats peuvent demander à SNCF Immobilier et ICF Habitat des renseignements complémentaires nécessaires à l'élaboration de leur proposition, au plus tard le 15/10/2021, 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 et ICF Habitat transmettront à l'ensemble des candidats qui se sont fait connaître les réponses à l'ensemble des questions posées au plus tard le 22/10/2021 via la plateforme internet Epublimmo.

Les questions et les réponses apportées par SNCF Immobilier et ICF Habitat, ainsi que les documents éventuels qui y sont joints, sont considérés comme des pièces complémentaires au dossier de consultation.

SNCF Immobilier et ICF Habitat se réservent le droit de ne pas répondre aux questions sans lien direct avec la consultation.

5. DELAI DE VALIDITE DE LA PROPOSITION

Le délai de validité de la proposition est, sous réserve des stipulations ci-après, de 9 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, ICF Habitat 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 et ICF Habitat à quelque titre que ce soit.

TITRE 5

PRESENTATION ORALE DES PROPOSITIONS ET NEGOCIATION

1. PRESENTATION ORALE DE LA PROPOSITION PAR LES CANDIDATS

Après examen des propositions, SNCF Immobilier et ICF Habitat inviteront les candidats dont les propositions recevables auront reçu les notes les plus élevées dans la limite de six (6) propositions à effectuer une présentation orale de celles-ci.

La durée de la présentation, égale pour chaque candidat, sera précisée dans la lettre d'invitation qui sera adressée par courriel à chaque candidat dans les meilleurs délais avant la date retenue pour la présentation orale. Cette lettre indiquera également les documents ou informations complémentaires éventuels que les candidats devront préparer, en sus de la présentation de leur proposition. Ces éléments complémentaires ne devront pas avoir pour conséquence de modifier la proposition du candidat mais simplement de la préciser.

Pour cette présentation orale, aucun document complémentaire à la proposition initiale n'est autorisé, en dehors de ceux dont SNCF Immobilier et ICF Habitat ont sollicité la présentation.

La présentation s'appuie sur un diaporama sur PowerPoint® de dix (10) diapositives au maximum dont le contenu est libre.

SNCF Immobilier et ICF Habitat se chargent de l'organisation matérielle (vidéo projecteur et écran). Les candidats fournissent leur diaporama au format PowerPoint (PPT) pour Windows pour PC sur clé USB.

Les candidats répondent aux questions de SNCF Immobilier et ICF Habitat après leur présentation orale.

SNCF Immobilier et ICF Habitat se réservent la faculté de demander aux candidats d'ajuster leur proposition à l'issue de la séance de présentation orale.

2. NEGOCIATION ET ATTRIBUTION

Après examen des propositions, SNCF Immobilier et ICF Habitat se réservent la possibilité d'inviter, dans le respect du principe d'égalité de traitement des candidats, les candidats dont la proposition est recevable à une ou plusieurs séances de négociation dont la durée égale pour chaque candidat sera précisée dans la convocation.

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 réunion de négociation, SNCF Immobilier et ICF Habitat pourront demander au candidat concerné de préciser, compléter ou clarifier sa proposition.

A l'issue des négociations, les candidats seront invités à adresser à SNCF Immobilier et ICF Habitat 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.

TITRE 6

JUGEMENT DES PROPOSITIONS ET CRITERES D'ATTRIBUTION

1. EXAMEN DE RECEVABILITE 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 candidatures et 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 et ICF Habitat comme recevables au sens de ces dispositions.

Les propositions recevables seront examinées et notées au regard des critères pondérés fixés au présent Titre 6 « Jugement des propositions et critères d'attribution ».

2. CRITERES D'ATTRIBUTION

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

Critères d'attribution		
1. Solidité du montage financier (40%)	Capacité d'autofinancement	/10
	Cohérence des investissements nécessaires dans le modèle économique proposé	/20
	Loyer (à distinguer pour chaque propriétaire)	/10
2. Adaptation au site (20%)	Compréhension de l'appel à projets et de ses objectifs : valorisation des espaces extérieurs	/10
	Compréhension des caractéristiques du site : présence sur site, gestion des flux et des accès entre activités, animation du site, faibles nuisances pour les riverains	/10
3. Réseau/partenariat	Capacité à développer des synergies entre réseaux locaux d'acteurs	/10
4. Offre expérimentale, innovante	Capacité à proposer une activité non couverte par le territoire. Capacité à démontrer une valeur ajoutée du projet (bénéfices économiques et sociaux pour le territoire)	/30
TOTAL		/100

3. ATTRIBUTION ET REJET DES PROPOSITIONS

SNCF Immobilier et ICF Habitat attribueront les Contrats de location au candidat dont la proposition aura été jugée la plus avantageuse selon les critères énoncés au présent Titre 6 « Jugement des propositions et critères d'attribution ».

SNCF Immobilier et ICF Habitat informeront les autres candidats du rejet de leur proposition.

Annexes

- DOCUMENT 1** Projets de Contrats de location (bail civil et COT, COP communiquée en cours de consultation).
- DOCUMENT 2** Photos aériennes montrant l'évolution de l'occupation du site
- DOCUMENT 3** Diagnostics environnementaux (Envisol) sur les parcelles de SNCF Voyageurs et SNCF Réseau
- DOCUMENT 4** Extrait du PLU-h
- DOCUMENT 5** Accord de confidentialité
- DOCUMENT 6** Attestation de visite