



## APPEL A PROJETS

# «A l'orée de la Petite Ceinture»

*Un espace ferroviaire ouvert sur la cité*

- **MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU DE dépendances de la Petite Ceinture ferroviaire relevant DU DOMAINE PUBLIC de l'Etat attribué à SNCF Réseau**

## REGLEMENT DE LA CONSULTATION

## GLOSSAIRE

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

- Le terme « **SNCF RESEAU** » désigne la société dénommée « SNCF RESEAU », société anonyme, au capital de 500 000 000 Euros, dont le siège social est situé à SAINT DENIS (93200), 15-17 rue Jean-Philippe Rameau, identifiée au SIREN sous le numéro 412 280 737 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY, qui consent la Convention d'Occupation.
- Le terme « **SNCF Immobilier** » désigne la branche immobilière de la Société nationale SNCF, qui a reçu mandat, dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière, pour conclure et gérer la convention d'occupation qui sera conclue au profit du lauréat au terme de l'appel à projets.
- Le terme « **Occupant** » désigne la personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé, bénéficiaire de la convention d'occupation.
- Le terme « **Sous-Occupant** » désigne la personne physique ou morale, de droit public ou de droit privée, autorisée par l'Occupant, sous sa propre responsabilité, à sous-occuper tout ou partie du Bien.
- Le terme « **Gestionnaire** » désigne le mandataire de SNCF Immobilier, agissant dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de Biens.
- Le terme « **Bien** » ou « **Site** » désigne le Bien objet de la mise à disposition, tel qu'il est désigné à l'Article [6.1.1 ; 6.1.2 ; 6.1.3 ; 6.2.2 ; 11 ] des présentes.

# TITRE 1

## AMBITIONS ET CONTEXTE DE L'APPEL A PROJET

### 1. PRESENTATION DE SNCF IMMOBILIER ET CONTEXTE RELATIF A L'EVOLUTION JURIDIQUE DE LA SNCF ET DU SITE

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 :

- 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 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.

Au 1er janvier 2020, la structuration juridique de la SNCF a évolué afin de tenir compte de la libéralisation du secteur du transport ferroviaire. Le groupe public unifié (GPU) se compose d'une société mère, à laquelle sont rattachées quatre sociétés filles ainsi que les deux sociétés Keolis et Geodis.

- Les 5 sociétés : la Société nationale SNCF (la société mère), SNCF Réseau, SNCF Gares & Connexions, Fret SNCF et SNCF Voyageurs.
- L'État détient intégralement SNCF, dont le capital est incessible.
- SNCF détient toutes les sociétés directement ou indirectement.
- Geodis et Keolis sont rattachées à la société mère SNCF.

L'ordonnance n°2019-552 du 3 juin 2019 « portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF » (dite « Ordonnance Gouvernance ») fixe les conditions de création et de fonctionnement du GPU ainsi que le régime des biens dans le respect du caractère public des biens affectés à des missions de service public

Le régime de détention des Biens du Groupe Public Unifié (GPU) est modifié de la façon suivante :

- SNCF, SNCF Voyageurs et Fret SNCF sont propriétaires de leurs biens,
- SNCF Réseau est attributaire de ses biens, propriétés de l'Etat,
- SNCF Gares & Connexions demeure attributaire de ses biens, propriétés de l'Etat.

Ce nouveau régime de détention du patrimoine immobilier du GPU entraîne l'application d'un nouveau régime juridique des Biens depuis le 1er janvier 2020 :

- Les biens appartenant à SNCF, SNCF Voyageurs ou Fret sont déclassés par l'effet de la loi. Les contrats d'occupation sur le domaine privé (bail civil, prêt à usage.....) sont utilisés,
- Les biens appartenant à l'Etat et attribués à SNCF Réseau et à sa filiale SNCF Gares et Connexions font toujours partie du domaine public. Les contrats d'occupation sur le domaine public (COT) sont applicables.

En conséquence, le site objet de la présente consultation est un bien dépendant du domaine public appartenant à l'Etat et attribué à SNCF Réseau, et reste soumis aux règles de la domanialité publique prévue au Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

Dans le cadre des mandats conclus avec SNCF Réseau, SNCF Voyageurs et FRET SNCF, SNCF Immobilier s'est engagée à valoriser les actifs non occupés ou non utilisés pour les activités ferroviaires.

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. Le développement d'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.

En l'espèce, le présent appel à projets a pour objet de transformer 3 sites attenants à la Petite Ceinture de Paris en préfiguration de nouveaux usages.

## 2. CONTEXTE DE L'APPEL A PROJETS

La Petite Ceinture ferroviaire à Paris, propriété de SNCF Réseau, fait partie du réseau ferré national, à l'exception d'un tronçon à l'ouest, entre Auteuil et la Muette dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement de Paris (retranché du réseau ferré national en 2008) et de la section du 17<sup>ème</sup> arrondissement de Paris comprise entre la rue Alphonse de Neuville et le Pont Cardinet, dite Tranchée Pereire, fermée en 2013.

Sur les emprises actuelles de la Petite Ceinture ferroviaire à Paris qui intégralement partie du réseau ferré national, seuls sont utilisés à ce jour pour des circulations ferroviaires les tronçons raccordés au RER C entre La Muette et Porte de Clichy, ainsi que les tronçons reliant la gare du Nord et la gare de l'Est.

En 2006, la Ville de Paris et Réseau Ferré de France (devenu SNCF Réseau le 1<sup>er</sup> janvier 2015) se sont engagés dans un protocole sur les vocations et le devenir de la Petite Ceinture ferroviaire.

La mise en œuvre de ce protocole s'est traduite par :

- La mise en place, depuis 2006, par RFF et la SNCF, d'un nouveau mode d'entretien des emprises de la Petite Ceinture : des chantiers d'insertion par l'activité économique.
- L'aménagement de plusieurs jardins ou promenades publics sur des emprises de la PC : Sentier Nature dans le 16<sup>e</sup> arrondissement, entre Auteuil et La Muette, et dans le 12<sup>e</sup>, dans le prolongement du square C. Péguy ; promenade PC15 dans le 15<sup>e</sup> arrondissement ; jardins partagés (rue de Coulmiers dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement, rue du Ruisseau dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement).
- L'aménagement d'anciennes gares, dans un souci partagé avec la Ville de Paris de veiller à préserver leur spécificité patrimoniale et de permettre d'y implanter des activités culturelles et de loisir.

Le protocole arrivant à son terme en 2011, les parties en ont prolongé l'application jusqu'en juin 2015 et ont mené pendant cette période une réflexion sur le devenir de la PC et les évolutions à apporter au protocole initial.

Une étude prospective sur le devenir de la PC a été réalisée en 2011-2013 par l'Apur.

Une concertation publique était organisée en janvier et février 2013, à destination des habitants de Paris et de la métropole, mais aussi de tous les acteurs concernés ou intéressés, pour imaginer quelles pourraient être les vocations futures de la Petite Ceinture et de ses emprises.

Cette phase de concertation a permis de faire émerger des grands principes et des attentes partagées :

- Nécessité de conserver la continuité du linéaire de l'infrastructure afin de ne pas hypothéquer de futurs usages pour le transport public ;
- Préservation du caractère unique de la PC et valorisation du patrimoine de la ligne ;

- Mixité des usages dans les grandes largeurs du linéaire ;
- Besoin de nature et d'espaces ouverts au public ;
- Nécessité de sauvegarder le corridor de biodiversité que constitue la Petite Ceinture et prise en considération des services écologiques rendus.

Dans le même temps, le développement d'un service de tramway sur les Boulevards Maréchaux (T3), déjà opérationnel dans le sud et dans l'est de Paris, et en cours de réalisation dans le Nord, a confirmé l'absence à court et moyen terme de projets de transport ferroviaire ou guidé sur l'essentiel du linéaire non circulé de la Petite Ceinture.

Le groupe SNCF et la Ville de Paris ont alors mis en place un partenariat qui s'est traduit par la signature d'un protocole-cadre du 17 juin 2015 ayant pour objet de développer conjointement les nouveaux usages pour la Petite Ceinture ferroviaire dans le respect de son origine, de son histoire, de son patrimoine naturel, compte tenu des évolutions d'usages intervenues depuis plusieurs décennies et des perspectives pour son devenir, en retenant les objectifs suivants :

- Rendre progressivement possible l'ouverture au public de certains tronçons identifiés au Sud, au Sud-Est, à l'Est et au Nord-Est de la Petite Ceinture pour permettre au plus grand nombre de profiter de ces espaces exceptionnels au cœur de la ville et pour promouvoir les circulations douces ;
- Préserver la continuité de la plate-forme et ses usages futurs, ce qui passe par la réversibilité des aménagements qui pourraient y être réalisés ; à cette fin, une étude sera conduite par les partenaires sur l'état technique de l'infrastructure et des ouvrages, ainsi que les travaux de sécurité qui seront à mettre en œuvre ;
- Protéger et valoriser les éléments de patrimoine naturel, architectural et paysager de la Petite Ceinture ; il conviendra en particulier de veiller à la préservation des fonctions actuelles de corridor écologique et de réservoir de la biodiversité ;
- Favoriser le développement, sur certaines sections, des activités de loisirs, à caractère culturel, ludique, sportif ou artistique, de manière à mettre en valeur et à faire connaître les lieux et constructions remarquables existant sur ces emprises ;
- Entretenir efficacement les espaces naturels des emprises de la Petite Ceinture, en s'appuyant sur le dispositif de gestion par des chantiers d'insertion qui permet à des personnes éloignées de l'emploi de réintégrer le monde du travail en bénéficiant d'une formation et assure en outre une prise en compte soigneuse des enjeux écologiques.
- Préserver la continuité de la Petite Ceinture ferroviaire et la réversibilité des aménagements qui pourraient y être réalisés, afin de ne pas obérer les potentiels de transport pour le futur.

Ce protocole-cadre prévoit (article 6) que les parties définissent par voie de conventions les conditions de sa mise en œuvre avec :

- Des conventions de superpositions d'affectation (CSA) pour le périmètre de la Petite Ceinture encore inscrit dans Le Réseau Ferré National (RFN) ;
- Des conventions de transfert de gestion pour ceux hors RFN ;
- Des conventions d'occupations temporaires (COT) pour les sections exclues du périmètre couvert par les CSA / transferts de gestion.

C'est dans ce cadre que les tronçons situés dans les 15<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> arrondissement ont fait l'objet d'aménagements en promenades publiques (Convention de superposition d'affectation Sud signée en décembre 2016 et transferts de gestion PC 16 et PC 17 signés en septembre 2018).

Le tronçon Nord-est est en cours d'aménagement (Convention de superposition d'affectation Est signée en juillet 2018) de même que le secteur situé entre la Porte de Saint Ouen et la Porte de Clignancourt (Convention d'occupation PC 18 signée en juin 2019). D'autres portions seront progressivement ouvertes dans le 17<sup>ème</sup> et le 18<sup>ème</sup> arrondissement notamment.

Ce protocole-cadre prévoit également (article 5) que la SNCF et la Ville de Paris élaborent ensemble un plan programme de valorisation.

Ce Plan Programme a été arrêté entre la Ville de Paris et la SNCF le 29 mars 2016.

Il met en exergue le rôle de la Petite Ceinture aujourd'hui comme zone naturelle en plein Paris, caractérisée par une végétation brute, typique des friches urbaines ou présente le long des infrastructures linéaires. Les différentes strates (prairies arbustives et lisières arborées) qui le composent ont une utilité tant écologique comme habitat pour la faune, que paysagère.

Le paysage de la Petite Ceinture est le résultat d'une rencontre riche entre espace ferroviaire et espace urbain.

Le paysage de la Petite Ceinture n'est pas simplement un ensemble d'infrastructures ferroviaires ou de talus boisés à préserver, mais il est un ensemble cohérent, constitué de différentes strates, support de niveaux d'actions complémentaires.

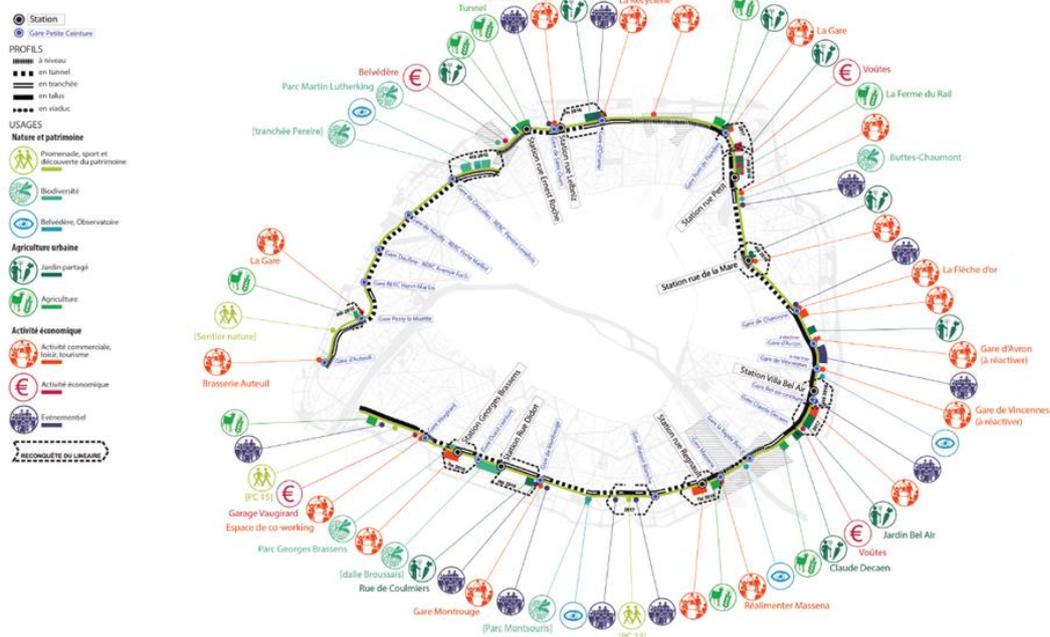
Façonné par et pour le rail, l'horizontale du plateau ferroviaire croise le relief parisien, générant des situations tantôt en surplomb, à niveau ou encaissé par rapport au tissu urbain. Ainsi, les talus et sur largeurs, plantés ou non, contribuent pleinement à la lecture du paysage de la Petite Ceinture, offrant des vues tantôt ouvertes et profondes, tantôt cadrées et intimes sur la ville. Ils sont aussi des supports de boisements ou de masses arbustives répartis sur l'ensemble du linéaire.

Toute action devra s'attacher à préserver la cohérence de cette lecture, à s'inscrire en plein dans l'ensemble du paysage d'une section et à mettre en valeur l'histoire et le patrimoine ferroviaire de la PC.

Les projets qui seront mis en œuvre pour accueillir de nouveaux usages sur la Petite Ceinture et de ses abords s'appuieront sur son caractère très particulier et ses capacités tout autant que ses qualités écologiques et son rôle climatique.

**USAGES**

Carte synthèse - état du 25/03/2016



Ainsi, ce Plan-programme qui dépasse le strict périmètre de la plate-forme de la Petite Ceinture, identifie plusieurs sites attenants à l'ouvrage ferroviaire à valoriser par la SNCF.

La Petite Ceinture ne se fonde que rarement dans la ville. Les espaces proposés constituent une transition entre l'ouvrage linéaire et la Ville.

### 3. LES AMBITIONS DE L'APPEL A PROJETS

Dans ce contexte, SNCF Immobilier a décidé d'organiser une première tranche d'appel à projets portant sur 3 sites donnant sur la Petite Ceinture ferroviaire à activer à court terme :

- 105, rue Curial – 75019 Paris
- 1, rue Florian – 75020 Paris
- Voutes Vaugirard - 372 et 399 rue de Vaugirard – 75015 Paris ; 28 et 32 rue du Hameau - 75015 Paris.

Cette procédure de sélection débouchera sur trois conventions d'occupation domaniale non constitutives de droits réels d'une durée de **12 ans** afin de permettre des investissements adaptés aux caractéristiques des sites et à la programmation proposée par les équipes porteuses de projets retenues.

Les projets qui seront développés dans ce contexte ne répondent pas à un besoin spécifique de la SNCF mais relèvent de l'initiative de leurs porteurs et répondent à leurs propres besoins.

Par conséquent, le présent appel à projets ne s'inscrit pas dans le champ de la commande publique. La SNCF n'a aucunement vocation à se voir rétrocéder une partie du bien, à en assumer la gestion en tout ou partie ou encore à apporter un financement spécifique au projet.

Les sites proposés ont été retenus eu égard à leurs potentiels pour accueillir des activités, des usages innovants en lien avec le potentiel de la Petite Ceinture.

Ces potentiels sont décrits dans les carnets de présentation des sites dont le contenu est détaillé à l'article 4 périmètre *de l'appel à projets du présent titre 1*. Ils sont joints en ANNEXE n° 4.

Ce sont ces spécificités que les porteurs de projets devront savoir identifier et analyser pour en extraire les principaux atouts et proposer les projets les plus adaptés à l'évolutivité des situations territoriales.

Ces sites offrent un potentiel d'innovation à explorer avec la possibilité d'inventer de nouveaux usages pour connecter les citoyens : séjourner, travailler, s'amuser, se dépenser, de tester des hybridations et des mixités d'usages, d'inventer de nouveaux types de bâtiments adaptés aux expérimentations et aux usages temporaires mais aussi de révéler les dimensions patrimoniale et architecturale de ces espaces.

Ils offrent également la possibilité de promouvoir des projets inclusifs, d'ouvrir les emprises ferroviaires sur la ville ; de renforcer l'attractivité de la Petite Ceinture via des nouveaux types de commerce (marchés festifs, magasins éphémères...) et des événements culturels, artistiques, sportifs ; de favoriser le rayonnement culturel métropolitain en attirant également des visiteurs de passage et des touristes...

Ces sites enfin offrent l'opportunité de contribuer à une ville plus résiliente, de créer des espaces de lutte contre la précarité sociale et environnementale, de promouvoir les circuits courts, l'économie circulaire et de préserver et mettre en valeur, les fonctions écologiques et paysagères de la Petite Ceinture...

Le présent appel à projets a pour ambition d'accompagner la transformation du regard porté sur la présence du chemin de fer en ville sur une première tranche des 3 sites précités.

Les projets qui vont naître de l'appel à projets « *A l'orée de la Petite Ceinture - Un espace ferroviaire ouvert sur la cité* » ont vocation à apporter de la nouveauté dans le rapport au chemin de fer et à la résilience urbaine. Ils doivent être porteurs d'une identité, d'une marque « *La Petite Ceinture* ». A ce titre, ils se démarqueront de projets plus classiques dans leur forme et leur contenu qui se développent hors du présent appel à projets.

La mise en valeur des éléments différenciant et novateurs que les biens domaniaux proposés permettent constitueront un élément de choix des projets retenus dans le cadre de l'appel à projets.

Les 3 sites proposés présentent des contextes géographiques différents.

Malgré cette diversité, tous seront inspirés par les 8 principes posés par la Charte En Faveur Du Développement De L'occupation Temporaire Comme Outil Au Service Du Territoire Parisien. (ANNEXE n° 1).

<https://cdn.paris.fr/paris/2019/08/26/b54e18dc9eafbf7a692027283d4bb83e.pdf>

De plus, 3 dénominateurs communs devront être présents dans ces projets :

### **1 - Le caractère inclusif :**

Ces projets seront construits avec les acteurs du quartier.

Il s'agit de :

- Transformer ces sites en un lieu de voisinage, d'échanges de savoirs et d'expériences des habitants pour favoriser l'émergence d'une culture de la diversité.
- Offrir des services et des lieux de vie en s'appuyant sur les initiatives et les forces vives du quartier, en lien avec les caractéristiques environnementales et la fonction écologique de la Petite Ceinture,
- Favoriser une complémentarité avec les activités culturelles existantes dans le quartier (pratiques et activités des acteurs culturels impliqués dans le quartier),
- Offrir aux riverains mais aussi aux visiteurs, aux personnes travaillant à proximité et aux acteurs des quartiers concernés par ces projets des possibilités de "reconquête" de leur quartier en participant activement à son développement.

Ces projets permettront de tester des modes de relations et d'organisations collectives pour s'approprier ce nouveau morceau de quartier, s'y projeter et y créer du commun.

Ces espaces pourront accueillir une programmation axée sur la présence de la nature en ville, l'animation du quartier, la création de lieux de diffusion culturelle en s'appuyant sur des interventions à échelle fine, basées sur les volontés exprimées par les habitants (événementiel, occupation temporaire...)

Les aménagements proposés seront gratuits d'accès et caractérisés par l'hybridation des usages et répondant à une attente intergénérationnelle.

Pour la construction de cette programmation, les candidats proposeront une méthode de gouvernance de projet intégrant une concertation et/ou des processus de médiation pour associer et impliquer les acteurs du quartier dans toutes ou parties des phases du projet sur un mode collaboratif à définir : de la conception de la programmation, à la réalisation ou à l'animation du quartier.

## **2 - L'innovation dans le rapport de la Ville à la Petite Ceinture :**

Ces projets contribueront à la transformation de l'espace dense francilien en s'appuyant sur les caractéristiques exceptionnelles de la Petite Ceinture comme espace de respiration de la Ville.

La Petite Ceinture est un espace singulier et cohérent car le paysage de la Petite Ceinture est le résultat d'une rencontre entre espace ferroviaire et espace urbain. Ce paysage est façonné par et pour le rail, l'horizontale du plateau ferroviaire croise le relief parisien.

La Petite Ceinture ne se fonde que rarement dans la ville. Les sites proposés dans l'appel à projets constituent un espace de transition entre l'ouvrage linéaire et la Ville. Leur aménagement doit être un événement sur le linéaire, un lien avec le tissu urbain voisin.

Les projets devront s'attacher à préserver cette cohérence et cette singularité de la Petite Ceinture tout en mettant en valeur l'histoire et le patrimoine ferroviaire de la Petite Ceinture. A ce titre, les projets devront prendre en considération les caractéristiques urbaines des sites présentées dans les fiches de sites annexées au présent appel à projet (contexte physique, géographique, architectural et urbain).

Ces projets auront également un caractère expérimental et évolutif. Sur la durée d'occupation, ils devront montrer une capacité d'adaptation en fonction des expérimentations qui seront proposées et une sensibilité aux évolutions du quartier.

## **3 - La contribution à la résilience urbaine**

Ces projets contribueront à la résilience urbaine de Paris et de son agglomération.

La résilience urbaine est la capacité des personnes, communautés, institutions, entreprises et systèmes au sein d'une ville à survivre, s'adapter et se développer quels que soient les types de stress chroniques et de crises aiguës qu'ils subissent.

Elle vise à préparer le territoire à faire face à des chocs ou des stress identifiés, mais aussi à l'imprévisible. Il s'agit de faire évoluer le fonctionnement global de l'écosystème urbain pour le rendre plus souple et adaptable aux évolutions et aux aléas. Son approche systémique et opérationnelle renouvelle la manière de fabriquer la cité à un moment charnière où la part de la population urbaine mondiale atteindra 70% en 2050.

La préservation de la Petite Ceinture et de ses abords comme espace de respiration de la ville devront permettre d'y programmer des activités qui contribueront à améliorer la résilience urbaine c'est-à-dire la capacité des groupes humains et des organisations d'une ville à s'adapter et se développer quels que soient les types de crises (économiques, sociales, environnementales, climatiques, sécuritaires...) ou de menaces susceptibles d'impacter ces territoires.

Par la création de lieux de rencontre et de promenades, il s'agit de renforcer la cohésion sociale et la capacité des citoyens à s'organiser à l'échelle du voisinage, de fédérer sur un même site les forces vives du quartier.

Augmenter à la fois les échanges culturels et la qualité environnementale permettront de faire échec dans ces lieux à la superposition des vulnérabilités sociales et environnementales.

Les objectifs en matière de lutte contre le changement climatique, la préservation de la biodiversité et de renforcement de la végétalisation portés par les différents partenaires publics et traduits dans les différents documents stratégiques (notamment : SRCE, Plan biodiversité, Plan Climat Energie Territoriaux...) devront trouver des déclinaisons concrètes et ambitieuses dans les projets. En matière d'insertion sociale, les projets de « A l'orée de la Petite Ceinture » devront favoriser l'insertion par l'activité économique des habitants et des personnes les plus fragiles.

#### 4. PERIMETRE DE L'APPEL A PROJETS

Le présent appel à projets porte sur la mise à disposition de 3 biens distincts ci-après désignés.

Chaque site devra faire l'objet d'une candidature spécifique.

Il est possible à une même équipe projet, un même mandataire ou un même membre d'une équipe de candidater sur plusieurs projets sur des sites différents.

Les biens sont les suivants :

- Lot 1 : Voutes Vaugirard (372 et 399 rue de Vaugirard, 28, rue du Hameau et 32, rue du Hameau), Paris 15<sup>ème</sup> arrondissement
- Lot 2 : Bâtiment et cour 1, rue Florian, Paris 20<sup>ème</sup> arrondissement
- Lot 3 : Bâtiment 105, rue Curial, Paris 19<sup>ème</sup> arrondissement,

Pour chacun de ces biens les caractéristiques :

- Surfaces,
- Périmètres,
- Références cadastrales, références UT dans la base *Géoprism*,
- Plans de géomètre,
- Caractéristiques des terrains et des bâtiments et de ses accès,
- Contexte urbain,
- Prescriptions,
- Règles principales d'urbanisme,
- Opportunités, enjeux et objectifs,

Figurent dans un carnet de présentation des sites joint en ANNEXE n°4.

#### **Règles principales d'urbanisme :**

Il est précisé dans ce cadre que les futurs titulaires du titre d'occupation devront entreprendre toutes les démarches nécessaires auprès de l'administration pour obtenir les autorisations administratives requises préalablement à l'exploitation de leur activité visant à mettre en œuvre son projet, ainsi qu'à respecter l'ensemble des prescriptions administratives et réglementaires auxquelles ils seront tenus. Ils réaliseront à leurs frais et sous leur responsabilité tous aménagements spéciaux et travaux de mise aux normes du Bien qu'ils seront tenus de réaliser pour la mise en œuvre de leur projet.

## Réglementation applicable aux Etablissement Recevant du Public (ERP)

Ces Biens ne répondent pas à la réglementation applicable aux Etablissements Recevant du Public (ERP). Chaque projet devra donc prévoir les conditions permettant de rendre le Bien conforme aux règles de sécurité applicables en la matière afin d'obtenir un avis favorable de la commission de sécurité avant toute ouverture au public. Il est par ailleurs précisé que le titulaire de l'autorisation devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives relatives à son activité.

## Nuisances sonores

Au regard de la configuration des Biens et à leur proximité avec les riverains, chaque projet devra veiller à ce que le niveau sonore généré par les activités ne contreviennent pas aux réglementations sur les nuisances sonores et les bruits de voisinage.

## 5. PROCEDURE

Dans le respect des dispositions de l'article L. 2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le présent appel à projet est lancé par un avis de publicité publié sur le site de publication de SNCF Immobilier à l'adresse suivante <https://www.epublimmo.sncf>, le 12 juin 2020.

Une publication est également faite dans le Moniteur et Cadre de Ville.

Il est organisé en deux phases :

- Une première phase dite « **Candidature** » destinée à sélectionner les candidats porteurs de projets qui seront admis dans un second temps à détailler leur projet,
- Une seconde phase dite « **Proposition** » durant laquelle les porteurs de projet retenus seront invités à préparer et déposer une proposition.

## 6. COMMUNICATION ET PROPRIETE INTELLECTUELLE

### 6.1. Communication

Il est précisé que le candidat dont la proposition sera sélectionnée conclura une Convention d'Occupation avec SNCF Réseau.

Le candidat est d'ores et déjà informé que la Convention d'Occupation contiendra les obligations et autorisations à obtenir qui suivent.

Le candidat s'engage à les prendre en compte afin notamment de les intégrer dans l'ensemble de sa proposition.

#### 6.1.1. Choix du nom du projet et du Bien

Le candidat est informé que l'Occupant 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 Immobilière Ile de France et 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. Elles devront être en lien avec les 3 dénominateurs communs qui structurent l'appel à projet (détaillés à l'article 3 - Les ambitions de l'appel à projet)

### 6.1.2. 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** »).

La Société nationale SNCF est également titulaire de la marque **La Petite Ceinture** n°16/4242725 déposée le 22 janvier 2016 en classes 12, 16, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 44

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

En outre, l'Occupant accepte à ce titre l'apposition de l'une et l'autre de ces marques 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.

### 6.1.3. Aménagement de dispositifs d'information du public au sein du Bien par SNCF Réseau

SNCF Immobilier, s'il le souhaite, sera autorisé par l'Occupant 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 l'Occupant et SNCF Immobilier.

### 6.1.4. Communication à l'initiative SNCF Immobilier

SNCF Immobilier se réserve le droit d'effectuer diverses actions de communication internes et externes sur ses supports habituels (site Internet institutionnel « [snf.com](http://snf.com) », réseaux sociaux, flyers aux abords du Bien, affichage en gare et/ou dans les trains, etc..) visant à faire connaître le Bien 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 de l'OCCUPANT des actions de communication menées.

Ces actions de communication seront menées tant au cours de l'aménagement du Bien 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 l'Occupant à citer dans le contenu de ces communications le nom du projet associé à celui du Bien ainsi que le nom et les éventuelles marques et/ou droits de propriété intellectuelle de l'Occupant.

SNCF Immobilier sera également autorisée par l'Occupant, 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.

L'Occupant 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 installés 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.

L'Occupant 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 l'Occupant, seront destinés à assurer l'information, la communication et la promotion du Bien.

L'Occupant 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. L'Occupant 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.

L'Occupant 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 l'Occupant.

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

Cette autorisation est consentie à SNCF Immobilier pour le monde entier, pour toute la durée de la Convention et ce, à titre gratuit.

### 6.1.5. Accompagnement communication

Dans l'objectif de contribuer à la réussite du projet, SNCF Immobilier souhaite être associé aux temps forts de l'occupation du Site.

A ce titre, il est ici précisé les principes suivants dont l'Occupant reconnaît avoir pris connaissance :

- L'inauguration du projet est commune entre SNCF et l'Occupant ;
- Le dossier de presse de l'Occupant à l'ouverture du Projet présente le Site dont son évolution

- SNCF Immobilier est informé régulièrement de la programmation à venir et peut être partenaire de l'une de ces opérations ;
- Une communication commune entre SNCF Immobilier et l'Occupant, via communiqué de presse, réseaux sociaux est produite, à la fin de la période d'occupation du Site ;

Les modalités de mise en œuvre de ces principes seront à définir au cas par cas avec SNCF Immobilier.

Le cas échéant, un comité de site trimestriel permettra de traiter l'accompagnement de la communication.

## 6.2. – Propriété intellectuelle

### 6.2.1 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, le sort desdits droits sera réglé par des contrats de cession de droits d'auteur.

Néanmoins, il est d'ores et déjà précisé que l'Occupant devra garantir à SNCF Réseau et SNCF Immobilier 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, l'Occupant devra garantir à SNCF Réseau et SNCF Immobilier une exploitation paisible des Contenus, des Œuvres et des Créations.

L'Occupant 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 SNCF Réseau 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, l'Occupant 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, l'Occupant devra garantir avoir obtenu dudit prestataire, sous-traitant, salarié ou tiers, la cession de tous les droits permettant une exploitation paisible dans le cadre de la Convention.

L'Occupant devra garantir SNCF Réseau 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, l'Occupant s'engage, à tout moment et promptement, à assister SNCF Réseau 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.

## 6-2-2 Règles spécifiques aux Œuvres présentes au sein du Bien

Dans le cadre de la Convention, l'Occupant pourra être autorisé à réaliser des Œuvres au sein du Bien mis à disposition 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 présent projet, les Œuvres devront être retirées par l'Occupant, à ses frais, à l'issue de la durée de la Convention.

L'Occupant 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 la Convention, SNCF Réseau ou SNCF Immobilier y procéderont aux frais et risques exclusifs de l'Occupant 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 de l'Occupant 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, l'Occupant devra garantir avoir obtenu l'accord desdits tiers.

## TITRE 2

# CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DE MISE A DISPOSITION DU DOMAINE

### 1. ACTIVITES NON AUTORISEES

Pour chaque site, l'occupant est tenu de développer sur le site des activités contribuant à la destination des biens c'est-à-dire aux 3 dénominateurs communs exposés à l'article 3 du titre 1 - Les ambitions de l'appel à projets.

Sont en conséquence refusées à l'Occupant les activités qui développées conjointement ne présenteraient pas :

- Un caractère inclusif,
- Un caractère innovant dans le rapport de la ville à la Petite ceinture,
- Une contribution à la résilience urbaine de Paris et de son agglomération.

### 2. DUREE

Pour chaque site, la CONVENTION D'OCCUPATION est conclue pour une durée de **12 années** et ne peut pas faire l'objet d'une tacite reconduction.

### 3. REDEVANCE

Le candidat est invité à proposer un montant de redevance pour l'occupation du Bien. A cet effet, il complètera le cadre de réponse financier à remettre au moment du dépôt de sa proposition.

### 4. CHARGES, IMPOTS ET TAXES

L'Occupant doit acquitter régulièrement les Impôts et taxes de toute nature auxquels il est assujéti du fait de son occupation.

### 5. GARANTIE FINANCIERE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, l'Occupant fournira un dépôt de garantie correspondant à 1 an de redevance en phase d'exploitation.

### 6. SOUS-OCCUPATION

La sous-occupation est autorisée sous réserve du respect des stipulations et obligations mises à la charge de l'Occupant et du Sous-Occupant visées dans le projet de CONVENTION D'OCCUPATION joint en ANNEXE n°2

La sous-occupation devra favoriser les activités qui conjointement permettront de développer :

- Un projet inclusif,
- Un caractère innovant dans le rapport de la ville à la Petite Ceinture,
- Une contribution à la résilience urbaine de Paris et de son agglomération.

En conséquence la proposition du candidat devra préciser s'il entend faire appel à des sous-occupants, les activités envisagées et les conditions de ces sous-occupations.

## 7. PRIVATISATION

L'Occupant accepte d'ores et déjà, pendant la durée de la Convention d'occupation, le principe de mises à disposition ponctuelles du bien à titre gratuit au bénéfice du groupe SNCF selon des modalités qui seront négociées ultérieurement le cas échéant avec le lauréat.

## 8. TRAVAUX AUTORISES ET NON AUTORISES

Les OCCUPANTS seront autorisés à réaliser sur les Biens à leurs frais sur les ouvrages, constructions, équipements et installations, les travaux nécessaires à la mise en place de leur projet.

Ces travaux seront encadrés par les conventions d'occupation du domaine public à conclure.

Notamment, les OCCUPANTS auront le droit de réaliser des travaux sur le BIEN et de modifier les biens de SNCF Réseau mis à sa disposition sous réserve des stipulations suivantes :

- 1) L'OCCUPANT s'engage à ne réaliser que les ouvrages, constructions, équipements, et installations nécessaires à l'exercice de son activité et expressément approuvés par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE selon les conditions fixées par les Conditions Particulières.
- 2) Pour les travaux autres que d'entretien, l'OCCUPANT s'engage à fournir au GESTIONNAIRE, avant tout commencement des travaux, un devis descriptif et estimatif des travaux ainsi qu'un plan détaillé des travaux et de leur impact sur les ouvrages, constructions, équipements et installations concernés. Le devis mentionne le délai d'exécution des travaux. Cet avant-projet détaillé devra être accompagné du visa d'un bureau d'études ou de contrôle attestant que les normes de construction sont respectées.

L'OCCUPANT s'engage, avant tout commencement de travaux, à recueillir l'accord exprès et écrit de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE sur le projet envisagé. Cette demande, adressée par courrier recommandé avec avis de réception, au GESTIONNAIRE, est composée des pièces mentionnées au présent article et des autorisations administratives nécessaires.

De manière générale, l'Occupant se reconnaît informé qu'il prend le Bien en l'état et s'engage tant à supporter les travaux rendus nécessaires par sa mise en conformité aux activités qu'il entend exploiter conformément à ce qui suit, qu'à recueillir les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de ces dernières qu'il devra communiquer pour information à SNCF Immobilier. Il déclare avoir été en mesure d'apprécier la faisabilité ainsi que la nature et

l'étendue des travaux à exécuter pour rendre le Bien conforme à l'usage prévu et de manière générale mesurer l'étendue de ses obligations, l'ensemble des frais demeurant à sa charge.

## 9. ENTRETIEN REPARATION

Les OCCUPANTS jouiront du BIEN dans des conditions qui en garantissent la bonne conservation et la compatibilité avec l'affectation du domaine ; ils l'entretiendront à leurs frais, risques et périls. Il en est de même pour les ouvrages, constructions, équipements ou installations qu'ils sont autorisés à édifier.

Cette obligation recouvre notamment les réparations d'entretien, les grosses réparations et remplacements portant sur le BIEN (en ce compris ceux du sol, des clôtures et de tous ses équipements), les travaux ordonnés par l'administration quels qu'il soit, et ceux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation, et ce quel qu'en soient leur nature et leur importance.

Les travaux relevant de l'article 606 du code civil sont à la charge de l'occupant.

L'exécution de ces travaux, quelle qu'en soit leur durée, n'entraîne ni indemnité ni diminution de la redevance. Il en est de même à l'occasion de travaux de remise en état consécutifs à un sinistre partiel.

L'OCCUPANT s'engage à laisser pénétrer sur le BIEN les agents de SNCF Réseau, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE, et toute personne ou société mandatée par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE, notamment pour s'assurer :

- Du bon état d'entretien du BIEN,
- Des mesures prises pour la prévention des incendies et du bon état des appareils d'extinction installés par l'OCCUPANT et à ses frais, tant en application de la réglementation en vigueur qu'à la demande de SNCF Réseau, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE.

Ces contrôles ne peuvent, en aucun cas, avoir pour conséquence d'engager la responsabilité de SNCF Réseau, de SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE en cas de dommages.

## 11. INFORMATIONS PARTICULIERES SUR LE BIEN

Les OCCUPANTS sont informés des principales caractéristiques techniques des sites :

- DTA
- Diagnostics structure,
- Diagnostic plomb,
- Diagnostic électricité
- Etat environnemental du Bien au regard des bases Basol et Basias

Les pièces sont jointes en ANNEXE technique document n°6.

# TITRE 3

## MODALITES DE LA CONSULTATION

### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation est composé des pièces suivantes :

- Le présent règlement de la consultation
- La « Charte En Faveur Du Développement De L'occupation Temporaire Comme Outil Au Service Du Territoire Parisien » et carte de synthèse des destinations de la Petite Ceinture (ANNEXE 1)
- Le projet de convention d'occupation et ses annexes (ANNEXE 2)
- Le cadre de réponse financier (ANNEXE 3)
- Le carnet de présentation des sites (ANNEXE 4)
- Le formulaire l'équipe projet - candidature – appel à projets (ANNEXE 5)
- Les annexes techniques relatives aux Biens (ANNEXE 6)
- L'accord de confidentialité (ANNEXE 7)

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

SNCF Immobilier ou son Gestionnaire se réserve le droit d'apporter, au plus tard une (1) semaine avant la date limite de remise des dossiers, des adaptations, précisions ou compléments au dossier de consultation, en ce compris les réponses apportées par SNCF Immobilier ou son Gestionnaire aux questions des candidats. Le candidat doit alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Dans le cas où, pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite de remise des propositions serait reportée, la disposition précédente serait applicable en fonction de cette nouvelle date.

## 2. CONDITIONS DE LA CONSULTATION

### 2.1 Calendrier prévisionnel de la consultation

Calendrier prévisionnel	Date	Heure
Publication	12 juin 2020	17h
Date et heure des visites :	<i>7 septembre 2020</i>	
Voutes Vaugirard		9h
Maison Florian		14h
Rue Curial		17h
Date et heure limites de remise du dossier de candidature	9 octobre 2020	17h
Date et heure limites de remise des propositions :	11 décembre 2020	17h
Date(s) prévisionnelle(s) des oraux de présentation des projets devant jury:	18 décembre 2020	
Voutes Vaugirard		9h
Maison Florian		14h
Rue Curial		17h
Désignation des lauréats	15 janvier	17h
Date prévisionnelle d'effet des conventions d'occupation	<i>février 2021</i>	

Ce calendrier est susceptible d'être modifié par SNCF Immobilier ou son Gestionnaire. Dans cette hypothèse, SNCF Immobilier ou son Gestionnaire en informera les candidats.

### 2.2. 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 candidature en phase candidature et la proposition en phase proposition doivent être obligatoirement déposés sur la plateforme internet à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf>.

SNCF Immobilier se réserve la possibilité, s'il constate que certains des documents ou renseignements exigés ci-dessus sont absents ou incomplets, de demander, par courriel à l'adresse mentionnée dans le dossier du candidat et à tous les candidats concernés de compléter leur dossier de 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. Confidentialité**

Il est entendu par information confidentielle (ci-après « 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 à la Convention, 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.

Le candidat s'engage à utiliser les Informations Confidentielles dans les conditions strictement définies avec SNCF Réseau et SNCF Immobilier et à prendre toutes les mesures nécessaires pour empêcher toute diffusion en dehors du présent projet et de la Convention.

Ainsi, le candidat s'engage à ne pas communiquer, exploiter, transférer, traduire ou adapter les Informations Confidentielles appartenant à SNCF Réseau 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 de la Convention.

Afin d'encadrer cette obligation de confidentialité, le candidat s'engage à signer un engagement individuel de confidentialité. (Document figurant en ANNEXE n°7)

### **4. 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.

### **5. Clause de réserve**

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

# TITRE 4

## CANDIDATURE

### 1. CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Les candidats souhaitant participer à la consultation doivent déposer leur dossier de candidature dans le délai prévu à l'article 2.1 « Calendrier prévisionnel de la consultation » du Titre 3 « Modalités de consultation ».

Il est possible pour une même équipe projet, un même mandataire ou un même membre d'une équipe de candidater sur plusieurs lots.

Dans ce cas, chaque lot devra faire l'objet d'une candidature séparée.

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

- Une lettre de candidature par laquelle le candidat précise notamment son identité, ses coordonnées et notamment une adresse de courriel ainsi qu'un numéro de téléphone,
- Copie originale de la feuille d'émargement attestant que le candidat a bien réalisé la visite du site,  
Une présentation générale du candidat

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 la création de l'association,
- Les récépissés des déclarations et les publications au JO des modifications éventuelles,
- La liste à jour des membres du Conseil d'administration et du Bureau de l'association, en précisant la fonction de chacun,
- Le numéro de SIRET de l'association,
- Un relevé d'identité bancaire ou postal établi au nom de l'association, sous l'intitulé exact déclaré et publié au Journal Officiel,
- Le dernier rapport annuel d'activité approuvé,
- Les comptes annuels approuvés (bilan et compte de résultats) du dernier exercice clos, ainsi que le rapport 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 trois derniers exercices de la société candidate,
- Les bilans et comptes de résultat (ou tout document équivalent) certifiés sur les trois 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,

En cas de groupement de candidats :

- Document présentant les liens juridiques entre chacun des membres du groupement candidat et le rôle de chacun des membres du groupement candidat dans la mise en œuvre du projet ;
- L'équipe projet désignera un mandataire qui représentera l'ensemble de l'équipe et assurera le dialogue avec la SNCF.
- L'habilitation du mandataire du groupement candidat à engager le groupement candidat.
- Sur les trois derniers exercices disponibles :
  - o Le bilan du candidat ou de chacun des membres du groupement candidat ;
  - o Le chiffre d'affaires global réalisé par le candidat ou chacun des membres du groupement candidat
  - o Le chiffre d'affaires réalisé par le candidat ou chacun des membres du groupement candidat et correspondant aux activités envisagées par le candidat ou le groupement candidat.

Pour tous les candidats :

- Une attestation d'assurance en cours de validité,
- Une description des moyens techniques, humains et financiers du candidat (effectifs, qualification des personnels, moyens logistiques, etc),
- Une liste de références régionales, nationales, européennes ou internationales, datées de moins de cinq (5) ans du candidat en lien avec le Développement De L'occupation Temporaire Comme Outil Au Service Du Territoire,
- Une note décrivant la compréhension du contexte et des enjeux de l'appel à projet ainsi que les premières intentions de projet sur le Bien. Cette note est décomposée en 2 parties :
  - o Une présentation de la compréhension du contexte et des enjeux de l'appel à projets par le candidat et de ses motivations de [2 (deux)] pages maximums sur la base d'une première appréciation du site au regard des documents remis dans le présent dossier de consultation tenant compte également de la visite réalisée sur le Bien et des différentes expériences du candidat,

- Une description sommaire des premières intentions et orientations du candidat sur son projet de mise en valeur du Bien de [3 (trois)] pages maximums dont 1 planche d'illustrations simples : croquis, schémas, diagrammes, tableaux... pour présenter l'intention concernant l'organisation physique et l'insertion du projet dans son environnement urbain et naturel immédiat.
- Un engagement individuel de confidentialité. (Document figurant en ANNEXE n°7)

L'ensemble du dossier de candidature ne doit pas dépasser l'équivalent de cent (100) pages numérotées (format A4 recto), hors intercalaires.

## 2. DESCRIPTION DES PIÈCES DU DOSSIER DE CANDIDATURE

S'agissant de la description des moyens techniques, humains et financiers du candidat :

### 1. **Les moyens humains** mis en œuvre seront appréciés au regard de la composition des équipes porteuses de projets.

Cette composition devra traduire les attendus de l'appel à projets et sa capacité à travailler avec des acteurs différents : public, privé, citoyens, associations, institutions, entreprises... Les équipes seront nécessairement plurielles et pluridisciplinaires. Elles associeront le plus en amont possible les exploitants des sites et les utilisateurs pour donner corps au projet et le bâtir sur mesure.

La composition de l'équipe sera jugée sur :

- L'originalité de son équipe et de ses partenariats, sa capacité à faire émerger des projets inédits, attractifs, combinant les caractères inclusif, innovant dans le rapport de la Petite Ceinture à la Ville et contributif de la résilience urbaine de Paris et de son agglomération.
- La qualité de son organisation et la complémentarité des profils de l'équipe constituée. Les éventuels futurs sous-occupants, les concepteurs, maîtres d'œuvre, bureaux d'études experts et de manière générale les prestataires travaillant pour une équipe projet devront préciser le cadre juridique dans lequel ils interviennent au sein de l'équipe projet. L'équipe projet désignera un mandataire qui représentera l'ensemble de l'équipe et assurera le dialogue avec la SNCF.

Le candidat devra indiquer les effectifs affectés à son activité, en précisant :

- La classification fonctionnelle des emplois concernés,
  - L'expérience des salariés,
  - L'organisation et la complémentarité des profils de l'équipe constituée.
- ### 2. **Les moyens techniques** mis en œuvre seront appréciés au regard de la description des matériels utilisés pour l'exploitation, la maintenance ou la commercialisation

### 3. Les moyens financiers du candidat

La solidité de la candidature sera appréciée au regard :

- Des éléments financiers transmis : chiffre d'affaire des trois derniers exercices de la société candidate, les bilans et comptes de résultat certifiés sur les trois derniers exercices,
- Les grandes lignes du modèle économique, et de la description du montage financier envisagé (bilan, plan de financement)
- Les lettres d'intention ou d'engagement fournies par des investisseurs ou financeurs et le cas échéant d'utilisateurs finaux.

### 4. S'agissant de la note décrivant la compréhension du contexte et des enjeux de l'appel à projets ainsi que les premières intentions de projet sur le Bien.

- La compréhension du contexte et des enjeux [2 (deux)] pages sera appréciée sur la qualité de :
  - L'analyse du site et de son contexte urbain (carnets de présentation des sites) et,
  - La présentation synthétique de la philosophie générale du projet, des objectifs poursuivis et de son inscription dans la dynamique de régénération de la Petite Ceinture et son insertion dans le quartier.
- La description sommaire des premières intentions et orientations du candidat [5 (cinq)] pages sera appréciée sur la pertinence du projet eu égard à la destination des biens proposés :
  - La qualité du programme fonctionnel et opérationnel du projet, les différentes activités et usages projetés (type d'activités, programmation, public ciblé, ...), avec les travaux et divers aménagements envisagés (VRD, réhabilitation d'ouvrages constructions précaires, ré-emploi, lien d'usage avec le jardin de la Petite Ceinture réalisé ou en cours de réalisation...) ainsi que les modalités techniques et fonctionnelles d'exploitation...
  - La contribution du projet à la résilience urbaine de Paris et de son agglomération,
  - Son caractère inclusif,
  - Son caractère innovant dans le rapport de la Petite Ceinture à la Ville,
  - La place donnée à la société civile, au tissu associatif et la concertation engagée ou envisagée par le porteur de projet en phase de conception et d'exploitation.

### 5. S'agissant de la liste de références régionales, nationales, européennes ou internationales, datées de moins de cinq (5) ans du candidat en lien avec le Développement De L'occupation Temporaire Comme Outil Au Service Du Territoire, seront appréciées l'expérience du candidat, la qualité et l'adéquation des références à la problématique du site et au projet proposé.

### 3. CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATURES

Les candidatures retenues seront examinées, notées et classées au regard des critères pondérés suivants :

- Compréhension du contexte et des enjeux et mise en valeur du Bien au regard des premières intentions de projet sur le Bien 40%,
- Capacités techniques, humaines et solidité financière 40%,
- Références professionnelles 20%.

La compréhension du contexte et des enjeux, la description sommaire des premières intentions de projet sur la mise en valeur du Bien, les capacités techniques, humaines et financières ainsi que les références professionnelles des candidats seront appréciées au regard des documents et renseignements visés dans l'article 1 « Contenu du dossier candidature » et dans l'article 2 « description des pièces du dossier de candidature » du présent Titre 4 « Candidature ».

Seules seront examinées les candidatures dont le dossier de candidature est recevable et qui justifient des capacités jugées suffisantes par SNCF Immobilier, au regard de ces documents et renseignements.

Les 3 dossiers de candidature présentant les meilleures notes globales seront retenus.

Les candidats non retenus à l'issue de la phase candidature seront informés du rejet de leur candidature par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les candidats retenus seront alors invités à utiliser les pièces complémentaires du dossier de consultation (Projet de convention d'occupation non constitutive de droits réels et ses annexes ainsi que des documents techniques puis à préparer et déposer une proposition.

### 4. VISITE DU SITE

Chaque candidat qui souhaite déposer une candidature doit obligatoirement avoir réalisé une visite du Bien. Sa candidature 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 ou de son 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.

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

### 5. DATE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES

Les candidats sont invités à remettre leur dossier de candidature au plus tard le 9 octobre 2020 à 17h 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.

Les candidats non retenus seront informés du rejet de leur candidature par courrier.  
Les candidats retenus seront quant à eux invités à déposer leur proposition le 11 décembre 2020.

## 6. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES A LA DEMANDE DU CANDIDAT

Au stade de la candidature, les candidats ne peuvent demander de renseignement complémentaire qu'exclusivement sur la constitution de leur dossier de candidature ou sur les conditions de réalisation de la visite.

Les candidats peuvent demander des renseignements complémentaires à SNCF Immobilier nécessaires à l'élaboration de leur candidature, au plus tard le **25 septembre 2020 à 17h**, directement sur la plateforme internet epublimmo à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf> via le bouton « Poser une question » et en renseignant la zone « Commentaire ». SNCF Immobilier transmettra à l'ensemble des candidats qui se sont fait connaître les réponses à l'ensemble des questions posées au plus tard le **2 octobre 2020 à 17h** via la plateforme internet epublimmo.

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

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

# TITRE 5

## PROPOSITION

### 1. CONTENU DE LA PROPOSITION

Les candidats retenus en phase candidature remettent un dossier de proposition par lot conformément à sa candidature.

Le dossier de la proposition contient les éléments nécessaires à l'évaluation des propositions des candidats.

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 : Le projet de convention d'occupation (conditions générales et particulières figurant en ANNEXE n°2) du Bien renseigné, paraphé sur chaque page et signé sur la dernière page.
- Pièce n°3 : Le cadre de réponse financier (Document figurant en ANNEXE n°3), dûment rempli et signé par le candidat.
- Pièce n°4 : Présentation du projet du candidat sous la forme d'une note descriptive détaillée.
- Pièce n°5 : Présentation des travaux et aménagements à caractère immobilier.
- Pièce n°6 : Un mémoire financier explicitant la proposition du candidat.
- Pièce n°7 : Un planning prévisionnel de mise en œuvre du projet.

Les propositions des candidats feront d'abord l'objet d'un examen de recevabilité dans les conditions fixées à l'article 2.2 « Recevabilité des candidatures et 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 7 Jugement des propositions et critères d'attribution.

## 2. DESCRIPTION DES PIÈCES DU DOSSIER DE PROPOSITION

### 2.1 Présentation du projet du candidat (Pièce n°4)

Dans une note descriptive détaillée de [6 (six)] pages A4 maximum, le candidat présente :

- Les modalités dans lesquelles il entend exploiter le Bien et l'adéquation de son projet avec la mise à disposition envisagée,
- Les activités et usages développés (programme fonctionnel et opérationnel), précisant la nature des activités, les publics visés, la politique tarifaire du projet, les différentes activités et usages projetés, le type d'activités, la programmation et les horaires d'une journée type.
- L'apport des activités et usages projetés à la destination des biens à savoir la contribution du projet aux 3 dénominateurs communs visés à l'article 3 du **titre 1 « Les ambitions de l'appel à projets »** à savoir :
  - Son caractère inclusif : à ce titre une attention particulière sera portée à la place donnée à la société civile, au tissu associatif et la concertation engagée ou envisagée par le porteur de projet en phase de conception et d'exploitation, à l'hybridation des usages culturels, récréatifs, sportifs...
  - Pour la construction de cette programmation, les candidats proposeront une méthode de gouvernance de projet intégrant une concertation et/ou des processus de médiation pour associer et impliquer les acteurs du quartier dans toutes ou parties des phases du projet sur un mode collaboratif à définir : de la conception de la programmation, à la réalisation ou à l'animation du quartier. L'apport du projet à la résilience urbaine de Paris et de son agglomération : à ce titre une attention particulière sera portée à la programmation d'activités qui contribueront à améliorer la capacité des utilisateurs du lieu à s'adapter et se développer face à des crises (économiques, sociales, environnementales, climatiques, sécuritaires...) ou de menaces susceptibles d'impacter la zone urbaine dense.  
Il peut s'agir de lieux de diffusion de savoir, d'entraide, de production, d'organisation et de coopération ...
  - Son caractère innovant dans le rapport de la Petite Ceinture à la Ville. A ce titre une attention particulière sera portée à la qualité des liens matériels ou immatériels proposés entre la Petite Ceinture et la Ville. Les projets devront s'attacher à préserver la cohérence et la singularité de la Petite Ceinture tout en mettant en valeur l'histoire et le patrimoine ferroviaire. Ces projets auront également un caractère expérimental et évolutif. Sur la durée d'occupation, ils devront montrer une capacité d'adaptation en fonction des expérimentations qui seront proposées et une sensibilité aux évolutions du quartier.

## 2.2 Présentation des travaux et aménagements (Pièce n°5)

Dans un cahier de [9 (neuf)] pages A3 maximum librement composé de textes et de planches graphiques, le candidat présente les principes d'inscription du projet dans son environnement urbain et le contexte de la Petite Ceinture ferroviaire en s'appuyant sur les carnets de présentation des sites, le parti paysager et architectural (niveau esquisse) du projet sur le plan organisationnel, technique, patrimonial, environnemental...

La présentation comporte :

- Les travaux et aménagements à réaliser sur le Bien : travaux et aménagements (VRD, réhabilitation d'ouvrages constructions précaires, ré-emploi, lien d'usage avec le jardin de la Petite Ceinture réalisé ou en cours de réalisation...) ainsi que les modalités techniques et fonctionnelles d'exploitation)
- Une esquisse graphique et photographique de son projet intégrant par exemple le positionnement des activités envisagées, mais également les modifications, aménagements, travaux proposés par le candidat ayant un impact visuel sur le projet proposé :
  - o Plan masse faisant apparaître la composition spatiale et paysagère du projet (circulation, points d'échange avec les opérations voisines, traitement des espaces extérieurs...) et pour les projets ou éléments de projets bâtis, les unités fonctionnelles, les circulations intérieures, ... ;
  - o Elévations de façades principales et coupes ;
  - o Plans de rez-de-chaussée et de niveaux significatifs faisant apparaître les trames intérieures, les circulations verticales et horizontales
- Une note argumentée sur les choix décoratifs, les modes constructifs et les matériaux utilisés (confort d'usage, durabilité, performance environnementale, intérêt en termes de maintenance et d'entretien, filière sèche, réemploi de matériaux...)
- Une note précisant la conformité du projet au PLU si le projet est soumis à autorisation de travaux ou de changement d'usage (permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable...)
- Une note d'analyse du projet au regard des exigences en matière d'accessibilité et de sécurité ;
- Une note d'analyse du projet au regard des exigences en matière de raccordement aux réseaux publics, de gestion des accès, etc.

Dans l'examen de ce cahier une attention particulière sera portée sur l'adéquation des travaux et aménagements avec la destination des Biens. A ce titre, une attention particulière sera portée :

- A la qualité du traitement des espaces et de la relation entre la Petite Ceinture et la ville,
- A la préservation et la mise en valeur du patrimoine ferroviaire et la frugalité des moyens mis en œuvre : durabilité, performance environnementale, intérêt en termes de maintenance et d'entretien, filière sèche, réemploi de matériaux...
- Aux équilibres de surfaces entre les espaces appelés à recevoir du public et les espaces utilisés de manière privatives.

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

Le candidat présente un mémoire financier (5 pages A4 maximum) précisant les conditions économiques de faisabilité de son projet permettant d'apprécier le réalisme de son modèle économique et le montant de la redevance proposée.

Ce mémoire financier précise :

- Le coût détaillé du projet avec plan d'investissement et d'amortissement des travaux à caractère immobilier,
- Le modèle économique du projet mettant en exergue sous un format détaillé et précis les recettes et dépenses prévisionnelles argumentées à l'appui d'une analyse succincte du marché justifiant les montants de redevances proposés. Il fournira à ce titre des exemples de prestations proposées et tarification envisagées (ex : prix du café, de location d'espace...),
- Le business plan du projet (de préférence sous format Excel) intégrant obligatoirement les délais et niveaux de rentabilité attendus et précisant le plan de financement et les garanties financières envisagés accompagnés de lettres d'intérêt ou d'engagement des investisseurs et des financeurs témoignant de la solidité financière du projet. Il est également attendu des candidats une grille tarifaire des consommations.
- Le montant de redevance H.T par année sur la durée du contrat (**12 ans**),
- En cas de sous-occupation la part de CA relevant de l'activité de l'occupant de celle de ses sous-occupants, ainsi que les montages contractuels entre le mandataire et les futurs exploitants, gestionnaires, utilisateurs finaux.

### 2.3. Un planning prévisionnel de mise en œuvre du projet (Pièce n°7)

Le candidat présente un planning prévisionnel de mise en place de son projet et le phasage des investissements permettant d'apprécier le réalisme du déploiement de l'activité et le rythme de mise en œuvre.

## 3. DATE LIMITE DE REMISE DES PROPOSITIONS

Les candidats sont invités à remettre leur proposition au plus tard le **11 décembre 2020 à 17h** par dépôt sur la plateforme internet à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf>.

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

## 4. DEMANDES D'INFORMATIONS

### 4.1. Renseignements complémentaires à la demande de SNCF Immobilier

Dans le cadre de l'analyse des propositions, SNCF Immobilier et/ou son Gestionnaire se réserve 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 ou son Gestionnaire. 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 des renseignements complémentaires à SNCF Immobilier nécessaires à l'élaboration de leur proposition, au plus tard le **12 novembre à 17h**, directement sur la plateforme internet epublimmo à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf> via le bouton « Poser une question » et en renseignant la zone « Commentaire ». SNCF Immobilier transmettra à l'ensemble des candidats retenus à l'issue de la phase candidature les réponses à l'ensemble des questions posées au plus tard le **20 novembre 2020 à 17h** via la plateforme internet epublimmo.

SNCF Immobilier se réserve le droit de ne pas répondre aux questions sans lien avec le projet. Les questions et les réponses apportées par SNCF Immobilier ou son Gestionnaire, ainsi que les documents éventuels qui y sont joints, sont considérés comme des pièces complémentaires au dossier de consultation.

SNCF Immobilier et/ou son Gestionnaire se réserve 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 **1 (un) an** 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.

SNCF Immobilier ou son Gestionnaire en accord avec les candidats, auront la faculté avant l'expiration du délai de **1 (un) an** précité, de notifier aux candidats un allongement de la durée de validité de leur proposition pour une période complémentaire de **6 (six) mois**.

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

# TITRE 6

## PRESENTATION ORALE DES PROPOSITIONS ET NEGOCIATION

### 1. PRESENTATION ORALE DE LA PROPOSITION PAR LES CANDIDATS

Après examen des propositions, SNCF Immobilier et/ou son Gestionnaire invitera tous les candidats ayant remis une proposition recevable à effectuer une présentation orale de celle-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 :

- Le nombre de représentants du candidat est limité à **trois (3)** personnes maximum.
- Aucun document complémentaire à la proposition initiale n'est autorisé, en dehors de ceux dont SNCF Immobilier et/ou son Gestionnaire 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/ou son Gestionnaire se charge 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/ou son Gestionnaire après leur présentation orale.

SNCF Immobilier et /ou son Gestionnaire se réserve 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/ou son Gestionnaire 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 / ou son Gestionnaire 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/ou son Gestionnaire, 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 7

## 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 2.2 « Recevabilité des candidatures et des propositions » du Titre 3 « Modalités de consultation » et à l'article 1 « Contenu de la proposition » du Titre 5 « Proposition ». Seules sont analysées les propositions remises par les candidats et jugées par SNCF Immobilier ou son Gestionnaire comme recevables au sens de ces dispositions.

Les propositions recevables seront examinées et notées au regard des critères pondérés fixés au présent Titre 7 « 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		Notation sur 100	
<b>1. Robustesse économique de la proposition</b>	Redevance et investissement réalisé sur le bien	25	50 /100
	Solidité du business-plan	25	
<b>2. Qualité du projet d'occupation</b>	Contribution des activités et usages à la destination du bien	Caractère inclusif	20
		Apport à la résilience urbaine	
		Caractère innovant dans le rapport de la Petite Ceinture à la Ville	
	Adéquation des travaux et aménagements projetés avec la destination du bien	Préservation et la mise en valeur du patrimoine ferroviaire,	20
		Frugalité des moyens mis en œuvre (durabilité, performance environnementale, filière sèche, réemploi de matériaux...)	
Simplicité de maintenance et d'entretien du site			
Planning prévisionnel de mise en œuvre du projet	10	50 /100	

## 3. PRECISIONS SUR LES CRITERES D'ATTRIBUTION

- **Robustesse économique de l'offre**

Le niveau de points est apprécié au regard du mémoire financier précisant et explicitant la proposition financière du candidat (Pièce n° 6) dont le contenu est défini à l'article de l'article 2.3 du Titre 5 - Présentation du présent règlement de consultation.

- **Redevance et investissement réalisé sur le bien : [25 points]**

Montant annuel cumulé de la redevance (hors taxe et hors indexation) sur la durée de la convention sommé du montant de l'investissement à réaliser par l'occupant sur le bien.

Le candidat dont le montant annuel cumulé de la redevance (hors taxe et hors indexation) sur la durée de la convention sommé du montant de l'investissement à réaliser est le plus élevé se voit attribuer la meilleure note.

La notation de ce critère est calculée selon la formule ci-après :

(Note maximale X montant cumulé (hors taxe et hors indexation) sur la durée de la convention de la proposition) / montant annuel cumulé (hors taxe et hors indexation) sur la durée de la convention de la proposition la plus élevée

- **Solidité de business-plan : [25 points]**
  - Performance et réalisme des délais et niveaux de rentabilité attendus et du plan de financement, des montages contractuels entre le mandataire et les futurs exploitants, gestionnaires, utilisateurs finaux
  - Garanties financières envisagées accompagnés (lettres d'intérêt ou d'engagement des investisseurs et des financeurs témoignant de la solidité financière du projet).
- **Qualité du projet d'occupation eu égard à la destination du bien (50 points)**
  - **Activités et usages : [20 points]**

Contribution des activités et usages projetés en adéquation avec la destination des biens

Le niveau de points est apprécié au regard de la (Pièce n°4) dont le contenu est défini à l'article de l'article 2.6 du Titre 5 – Présentation du projet du présent règlement de consultation.

- La notation de ce critère est fondée sur la contribution des activités et usages projetés à la destination du bien à savoir leur contribution aux 3 dénominateurs communs visés au **titre 1 Les ambitions de l'appel : Le caractère inclusif du projet :**

Mesuré sur :

- L'efficacité de la méthode de concertation et de médiation à la construction du programme.
- L'hybridation des usages dans la programmation.
- **L'apport du projet à la résilience urbaine de Paris et de son agglomération :**

Mesure de l'influence attendue des activités développées, dans ce lieu sur :

- L'amélioration de la capacité de faire face à des crises économiques, sociales, environnementales, climatiques, sécuritaires....
- La diffusion de savoir, d'entraide, de production, d'organisation et de coopération ...

- **Son caractère innovant dans le rapport de la Petite Ceinture à la Ville :**

Mesuré sur :

- La qualité des liens matériels ou immatériels proposés entre la Petite Ceinture et la Ville,
- La capacité d'adaptation de la programmation en fonction des expérimentations qui seront proposées et la sensibilité aux évolutions du quartier.

Le candidat dont la « Contribution des activités et usages projetés en adéquation avec la destination des Biens » est la plus performante se voit attribuer la meilleure note sans que celle-ci soit nécessairement égale à la totalité des points.

- **Adéquation des travaux et aménagements à la destination du Bien :**  
*[20 points]*

L'adéquation des travaux avec la destination du Bien est appréciée au regard de la pièce.

Présentation des travaux et aménagements (Pièce n°5) dont le contenu est défini à l'article de l'article 2.2 du Titre 5 – du présent règlement de consultation.

La notation de ce critère est fondée sur :

- La qualité de la proposition concernant :
  - La préservation et la mise en valeur du patrimoine ferroviaire,
  - La frugalité des moyens mis en œuvre : durabilité, performance environnementale, filière sèche, réemploi de matériaux...
  - La simplicité de maintenance et d'entretien du site
- L'équilibre dans la répartition des surfaces entre les espaces appelés à recevoir du public et les espaces utilisés de manière privatives.

Le candidat dont l'adéquation des travaux avec la destination du Bien est la plus performante se voit attribuer la meilleure note sans que celle-ci soit nécessairement égale à la totalité des points.

- **Planning prévisionnel de mise en œuvre du projet :** *[10 points]*

Le niveau de points est apprécié au regard du planning prévisionnel de mise en œuvre du projet (Pièce n°7) dont le contenu est défini à l'article de l'article 2.4 du Titre 5 – Planning prévisionnel du présent règlement de consultation.

La notation de ce critère est fondée sur le réalisme du calendrier annoncé eu égard aux investissements programmés et sur la rapidité de sa mise en œuvre.

Le candidat dont le planning prévisionnel de mise en œuvre du projet est le plus performant se voit attribuer la meilleure note sans que celle-ci soit nécessairement égale à la totalité des points.

#### **4. ATTRIBUTION ET REJET DES PROPOSITIONS**

SNCF Réseau attribuera la convention d'occupation au candidat dont la proposition aura été jugée la plus avantageuse selon les critères énoncés au présent Titre 7 « Jugement des propositions et critères d'attribution ».

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

## **Annexes**

DOCUMENT 1	La Charte En Faveur Du Développement De L'occupation Temporaire Comme Outil Au Service Du Territoire Parisien / Carte de synthèse des destinations de la Petite Ceinture - ANNEXE n° 1
DOCUMENT 2	Projet de CONVENTION D'OCCUPATION et ses annexes - ANNEXE n°2
DOCUMENT 3	Cadre de réponse financier - ANNEXE n° 3
DOCUMENT 4	Carnets de présentation des sites - ANNEXE n° 4.
DOCUMENT 5	Formulaire l'équipe projet candidature appel à projets - ANNEXE n° 5
DOCUMENT 6	ANNEXES techniques - ANNEXE n° 6
DOCUMENT 7	Accord de confidentialité – ANNEXE n°7

\* \* \*