

APPEL A PROJETS

*Reconquête urbaine du site de Bercy
Charenton*

**MISE A DISPOSITION D'UN TERRAIN
RELEVANT DU DOMAINE PUBLIC DE
L'ETAT ATTRIBUE A SNCF RESEAU ET
D'EMPRISES BATIES ET NON BATIES
PROPRIETE LA SOCIETES NATIONALE
D'ESPACES FERROVIAIRES**

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 621 773 700 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 « **ESPACES FERROVIAIRES** » désigne la Société Nationale d'Espaces Ferroviaires, société par actions simplifiée au capital de 37 620 530 euros, dont le siège social est à SAINT-DENIS (93212) – Campus Rimbaud – 10 rue Camille Moke, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 380 784 777.
- Le terme « **SEMAPA** » désigne la société dénommée SOCIETE D'ETUDE DE MAITRISE D'OUVRAGE ET D'AMENAGEMENT PARISIENNE (ayant pour sigle SEMAPA), Société publique locale d'aménagement à forme anonyme au capital de 472.287 euros, dont le siège est à PARIS (75013) 69/71 rue du Chevaleret, identifiée au SIREN sous le numéro 702 017 724 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.
- 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 privé, autorisée par l'Occupant, sous sa propre responsabilité, à sous-occuper tout ou partie du Bien.
- Le terme « **LOCATAIRE** » désigne la personne physique ou morale, publique ou privée à laquelle pourra être consenti par Espaces Ferroviaires un bail civil.
- Le terme « **Bien** » ou « **Site** » désigne le Bien objet de la mise à disposition, tel qu'il est désigné notamment à l'Article [7.1.1 ; 7.1.2 ; 7.1.3 ; 7.2.2 ; 10] des présentes.
- Le terme « **Propriétaires** » désigne ensemble SNCF Réseau ou son mandataire, SNCF Immobilier et Espaces Ferroviaires
- Le terme « **Lauréat** » désigne le candidat dont la proposition sera sélectionnée aux termes du présent appel à projet.
- Le terme « **Bail** » désigne le bail civil qui sera conclu par Espaces Ferroviaires avec le Lauréat 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 « **Convention d'Occupation** » désigne la convention d'occupation du domaine public ferroviaire non constitutives de droits réels qui sera consentie par SNCF Réseau au bénéfice du lauréat de l'appel à projet

TITRE 1

AMBITIONS ET CONTEXTE DE L'APPEL A PROJET

1. LE MANDAT D'INTERVENTION DES PROPRIETAIRES

1.1 LE MANDAT D'INTERVENTION DE SNCF IMMOBILIER AU TITRE DES PROPRIETAIRES DU GPU

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 2020, 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 SNCF Réseau, SNCF Voyageurs et Fret SNCF 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.

1.2 COLLABORATION DES PROPRIETAIRES SNCF IMMOBILIER ET ESPACES FERROVIAIRES

SNCF Réseau et Espaces Ferroviaires sont propriétaires des Sites. C'est en cette qualité de propriétaires qu'ils ont décidé de lancer conjointement la présente consultation.

Dans le cadre de l'appel à projet, SNCF Réseau sera représenté par SNCF Immobilier. Espaces Ferroviaires agira en son propre nom et pour son compte.

2. LE CONTEXTE DE L'APPEL A PROJETS

2.1 LE PROJET URBAIN DE BERCY-CHARENTON

Les Sites sont situés sur le périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Bercy Charenton. Ils doivent faire l'objet d'une cession à la SEMAPA.

La ZAC Bercy-Charenton est une opération d'aménagement urbain située au sud du 12ème arrondissement de Paris, en limite de la commune de Charenton-Le-Pont. La mise en œuvre de cette opération, créée par le Conseil de Paris de juillet 2018, a été confiée à la Société d'Etude, de Maîtrise d'ouvrage et d'Aménagement Parisienne (SEMAPA) selon les termes d'un traité de concession en date du 26 octobre 2018.



Situation du site de Bercy-Charenton dans le territoire du Grand Paris.

Au cœur de l'agglomération, ce projet se situe à l'articulation du Bois de Vincennes et du Parc de Bercy, occupant une position remarquable au sud-est du 12^e arrondissement de Paris, avec une façade sur la Seine. En vis-à-vis de l'opération Paris Rive Gauche située dans le 13^e arrondissement et de la future opération Charenton-Bercy dans ville de Charenton-le-Pont, ce site est proche de pôles d'animation urbaine (Bercy Village et le centre commercial Bercy 2) ou encore d'équipements majeurs (Accor Hôtel Aréna ex POPB, Ministère de l'Économie et des Finances, Cinémathèque Française, Bibliothèque nationale de France, universités...). Le prolongement vers l'est de la ligne de tramway T3 des Maréchaux sud en 2012 a constitué un premier acte de requalification de ce secteur.

Le site, d'une surface de 80 hectares, est fortement marqué par les grandes infrastructures urbaines que sont le boulevard périphérique, l'échangeur de Bercy, le quai de Bercy et le faisceau ferré de la gare de Lyon. Ces infrastructures génèrent de fortes ruptures dans le territoire : rupture entre les quartiers du 12^{ème} arrondissement, rupture avec la Seine, et rupture entre Paris et Charenton-le-Pont.

Au cours des années 2000, des réflexions, des études et débats sur le thème de la hauteur, ont conduit à considérer que la construction en hauteur pouvait être le moyen d'insuffler sur ce territoire une intensité programmatique capable de rapprocher les quartiers autour d'une nouvelle centralité.

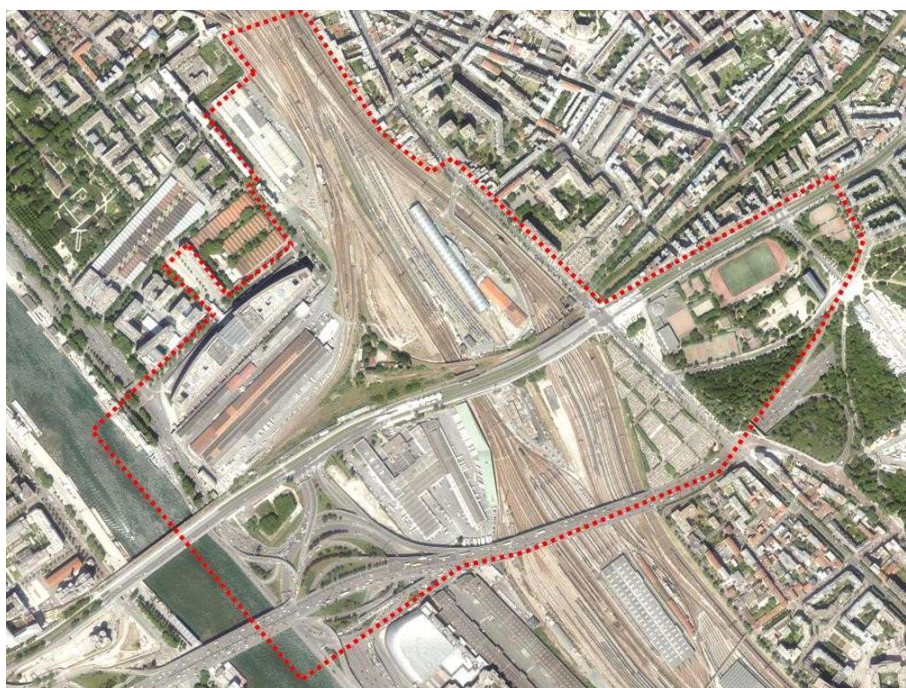
En 2008, l'APUR définit les premières orientations d'un projet intercommunal : les grands enjeux urbains sont identifiés et les premières pistes de travail sont posées en termes de desserte du territoire, de grand paysage, d'intégration de la grande hauteur, de programmation... Trouver des éléments de continuité et de connexion avec Charenton-Le-Pont est également un enjeu du projet. Une convention de groupement de commandes pour des études économiques et de déplacement est alors signée entre Paris et Charenton-Le-Pont.

En 2010, la Ville de Paris attribue une première mission de maîtrise d'œuvre urbaine pour l'aménagement du site Bercy-Charenton à l'équipe RSH+P - Rogers Stirck Harbour + Partners (mandataire), Ateliers Jean Nouvel, Trévelo et Viger-Kohler Architectes, Michel Desvigne Paysagistes, SAS Arep Ville, Ingérop Conseil et Ingénierie, Franck Boutté Consultants, RFR SAS.

Le projet de la ZAC propose une programmation mixte avec la création d'une offre diversifiée de logements (notamment sociaux), de programmes à vocation économique (bureaux, activités diversifiées et commerces) et de logistique urbaine, de nouveaux équipements publics (notamment écoles et crèches) et l'amélioration de ceux existants sur le secteur Léo Lagrange.

Le périmètre de la ZAC Bercy-Charenton couvre une surface de 80 hectares, dont 50 hectares hors faisceau ferroviaire et est délimité de la manière suivante :

- Au Nord, le périmètre englobe la rue de Charenton, le boulevard Poniatowski, la rue Joseph Chailey, et la bretelle du périphérique.
- A l'Est, le périmètre suit la limite communale de Charenton-Le-Pont.
- Au Sud, il est bordé par la Seine.
- A l'Ouest, il englobe l'avenue des Terroirs de France et la place des Vins de France, la rue Baron-Le-Roy, la limite de l'emprise Gerty-Archimède, la rue Proudhon, la rue Coriolis et le faisceau ferroviaire.



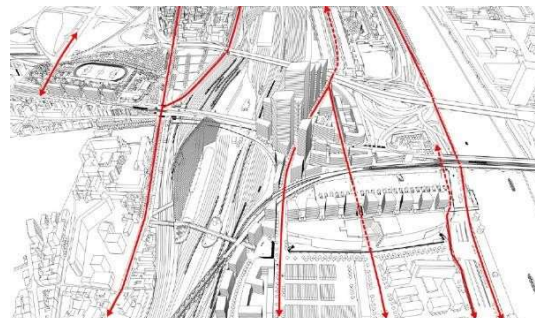
Périmètre de la ZAC - vue aérienne en 2015

UNE COUTURE URBAINE

C'est l'un des grands enjeux qui a motivé la démarche engagée par la Ville de Paris, et le projet de ZAC approuvé par le Conseil Municipal de juillet 2018.

L'enjeu est complexe tant le site est enclavé par les infrastructures ferroviaires et routières. Il s'agira cependant d'en exploiter tout le potentiel pour faire de ce projet un quartier ouvert sur son voisinage.

La qualité des liens tiendra tout à la fois de la structure d'espaces publics, de ses qualités de traitement et d'usage, du programme et de sa répartition sur le site, des formes urbaines, mais également de la dimension immatérielle qu'il faudra travailler à travers les usages, et toutes les synergies que ce projet pourra générer entre les quartiers, aussi bien ceux de Charenton-le-Pont que ceux du 12^{ème} arrondissement parisien, voire du 13^{ème}.



Extrait des études Rogers Stirk Harbour + Partners

La programmation des espaces publics et privés viendra alimenter ce travail de connexion entre les quartiers, pour constituer une nouvelle centralité urbaine à l'échelle métropolitaine mais également créer des nœuds d'intensité à l'échelle du quotidien.

C'est finalement l'ensemble de ces réflexions qui devront permettre de faire émerger l'identité des secteurs, les connexions et centres de gravités nécessaires à cette nouvelle couture urbaine.

PORTER LES GRANDS DEFIS ENVIRONNEMENTAUX

Ce début de siècle est marqué par la prise de conscience de plus en plus forte de l'impact des activités humaines sur le climat, du déséquilibre entre consommation et ressources disponibles, des enjeux sociaux et sociétaux, et des risques de toute nature auxquels nous sommes confrontés dans une société en pleine mutation. Ceci impose que les critères relatifs à l'environnement, et plus globalement au développement durable et à la résilience, soient déterminants dans les choix que nous faisons, tant individuellement que collectivement.

La réalisation du projet d'aménagement Bercy Charenton relève d'une importante responsabilité qui associera et sera portée par de nombreux acteurs : élus, techniciens, concepteurs, opérateurs immobiliers, entreprises, usagers, etc. Ainsi les ambitions environnementales devront-elles être à la fois partagées et au cœur du processus de conception et de mise en œuvre du projet. La SEMAPA a par ailleurs, signé la Charte Paris Action Climat, le 16 octobre 2018, qui l'engage, aux côtés de la Ville de Paris, à soutenir la vision d'une ville neutre en carbone et 100% énergies renouvelables.

Deux enjeux se distinguent :

- la neutralité carbone à toutes les phases de projet et d'exploitation
- la résilience urbaine permettant à la ville, ses infrastructures, ses entreprises et ses populations, de s'adapter aux changements, aux chocs.

Ces enjeux sont d'autant plus importants que ce territoire est largement dominé par les infrastructures de transport (voitures, trains et transport de marchandises, etc.) qui enclavent la zone et la séparent des quartiers alentours, tant de manière visuelle que physique. Celui-ci subit également une pollution générale de sources variées, notamment une surexposition à la pollution automobile et des nuisances sonores émis par les infrastructures routières et ferroviaires importants sur trois secteurs : le boulevard périphérique, le boulevard Poniatowski, l'échangeur A4.

Les quartiers à venir concrétiseront donc une véritable vision de la ville inclusive, économe, agréable à vivre, et mettant en avant les qualités d'usage.

LA SYNERGIE AVEC LA ZAC CHARENTON-BERCY

L'opération d'aménagement urbain de Charenton-Bercy vise à transformer le quartier en un site innovant et durable sur lequel sera développé 360 000 m² de surface de plancher dont 166 000 m² dédiés aux bureaux et activités, 61 000 m² dédiés aux commerces et à l'hôtellerie et 1 000 logements. Le projet devrait permettre d'offrir un quartier mixte, de développer un quartier exemplaire en matière environnementale et de désenclaver le site par des connexions vers Paris, Charenton-le-Pont et la Seine.

Ce projet est piloté par la ville de Charenton-le-Pont, l'aménageur Grand Paris Aménagement et un opérateur immobilier Bouygues Immobilier/UrbanEra. L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine est composée d'Ateliers 2/3/4, d'AREP, d'ARCADIS et d'UrbanWater.

Les deux opérations se développeront autour de la rue Baron Le Roy qui sera la grande infrastructure viaire commune et qui reliera donc Paris et Charenton via des divers flux de circulation.

La Municipalité de Charenton souhaite ainsi créer un quartier aux portes de Paris, dans la continuité de la ZAC Bercy-Charenton, présentant un rayonnement métropolitain tout en préservant l'identité de la commune.

REINTERROGER LE PROJET AVEC LES HABITANTS POUR MIEUX REpondre A LEUR BESOIN

La Ville de Paris souhaite réinterroger la programmation de la ZAC Bercy Charenton pour mieux répondre aux besoins des habitants et mieux se conformer aux nouvelles exigences de la Ville de Paris en matière de résilience et de développement durable du Plan Climat Air Energie Territoriale. Une concertation citoyenne sera donc organisée dans les prochains mois.

2.2 POINT D'ATTENTION SUR LA PROXIMITE DE LA PETITE CEINTURE FERROVIAIRE

En 2006, la Ville de Paris et Réseau Ferré de France (devenu SNCF Réseau en 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 :

- 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 dans les 12^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème}, 16^{ème} et 18^{ème} arrondissement,
- L'aménagement d'anciennes gares, dans un souci partagé de préserver leur spécificité patrimoniale et de permettre des activités culturelles et de loisir.

En 2013, l'Apur a réalisé une étude prospective et une concertation publique a été organisée à destination des habitants de Paris et de la métropole pour imaginer quelles pourraient être les vocations futures de la Petite Ceinture et de ses emprises.

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

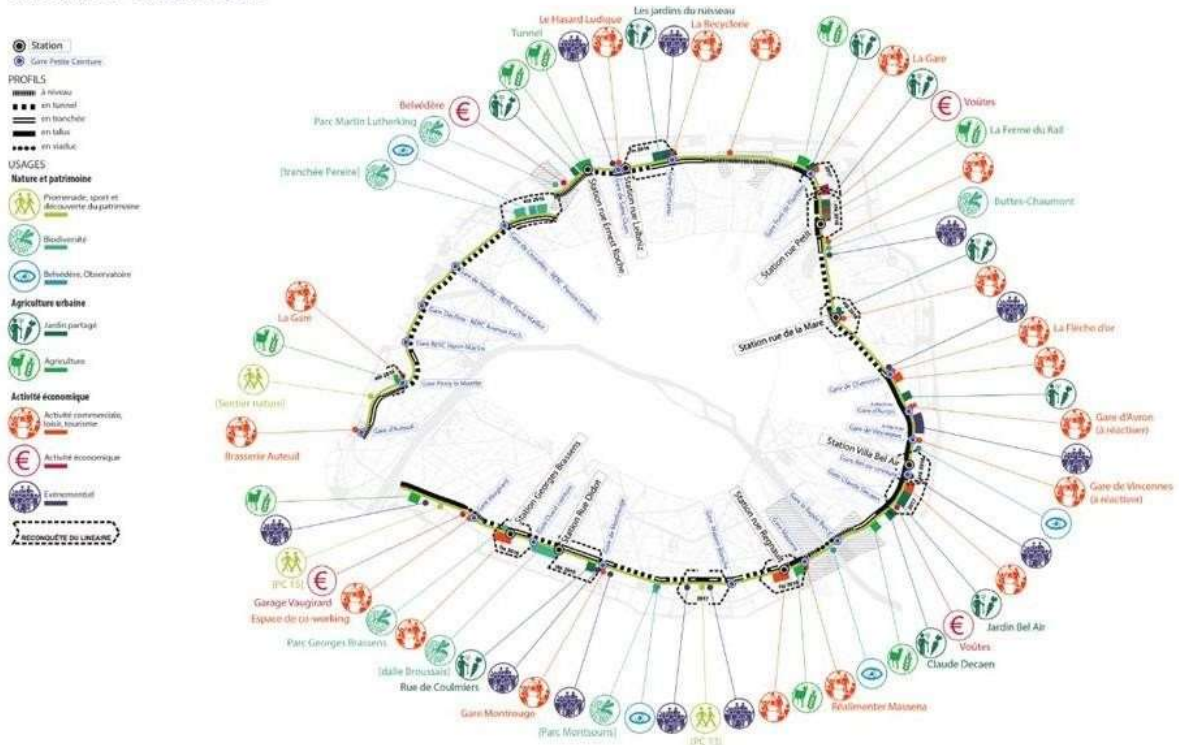
- Nécessité de conserver la continuité du linéaire de l'infrastructure afin de ne pas hypothéquer de futurs usages pour le transport public ;
- Préservation du caractère unique de la PC et valorisation du patrimoine de la ligne ;
- Mixité des usages dans les grandes largeurs du linéaire ;
- Besoin de 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 droit fil de cette concertation, le protocole-cadre du 17 juin 2015 retient 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, en veillant 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 des chantiers d'insertion qui permettent à des personnes éloignées de l'emploi de réintégrer le monde du travail en bénéficiant d'une formation avec une prise en compte soigneuse des enjeux écologiques.
- Préserver la continuité de la Petite ceinture et la réversibilité des aménagements pouvant être réalisés, afin de ne pas obérer les potentiels de transport pour le futur.

Ce protocole-cadre a également permis d'élaborer un plan programme arrêté le 29 mars 2016. Il met en exergue le rôle de la Petite ceinture comme zone naturelle en plein Paris présentant une utilité tant écologique comme habitat pour la faune.

Le présent appel à projets qui porte sur des emprises reliées à la Petite ceinture devra respecter sa vocation et contribuer à la mise en valeur du patrimoine ferroviaire et de ses qualités écologiques.



2.3 La Charte en faveur du développement de l'occupation temporaire comme outil au service du territoire parisien

La Ville de Paris, la SEMAPA, Espaces Ferroviaires et SNCF Immobilier ont signé ensemble la charte d'occupation temporaire le 26 aout 2019, 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/b54e18dc9eafb7a692027283d4bb83e.pdf>

Le présent appel à projets s'inspire de ses 8 principes.

3 PERIMETRE DE L'APPEL A PROJETS

Le périmètre de l'appel à projet, situé au sein de la ZAC Bercy Charenton est constitué de plusieurs biens immobiliers, relevant de deux propriétaires et de différents régimes juridiques :

- Une emprise non bâtie, attribuée par l'Etat à SNCF Réseau ; cette emprise relève du domaine public ferroviaire et fera à ce titre l'objet d'une convention d'occupation du domaine public ferroviaire non constitutive de droits réels ;
- Trois autres emprises, deux bâties, une autre non bâtie, appartenant à Espaces Ferroviaires, filiale de SNCF ; ces biens, propriété d'une société de droit privé, relèvent du droit privé et feront l'objet d'un bail civil.

Le Bien appartenant à ESPACES FERROVIARES est situé dans le Secteur dit "Poniatowski" (20 boulevard Poniatowski) et composé :

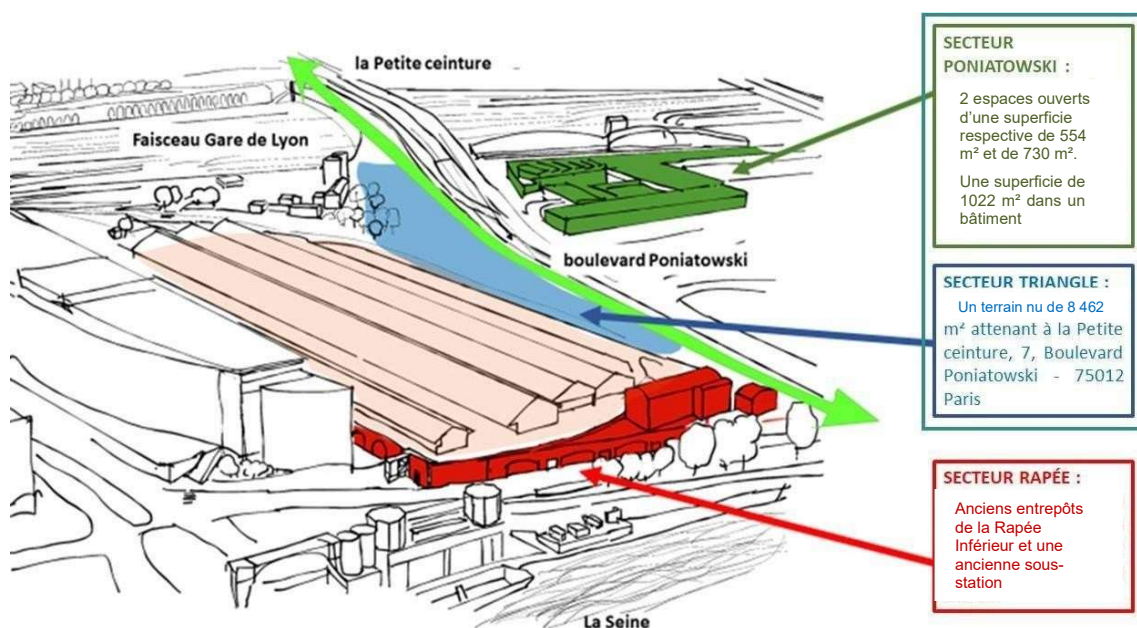
- D'un espace sur dalle latéral au Bd Poniatowski de 554 m²
- Des locaux de bureaux dans l'aile Ouest (297m² en rdc et 725m² au 1er étage)
- D'un parking aérien de 730 m² (dernier niveau du bâtiment)

Le Bien appartenant à SNCF Réseau est situé dans le Secteur Triangle (7 Boulevard Poniatowski) et composé d'un terrain nu de 8 500 m² environ

Actuellement éloigné des parties habitées et situé au cœur de la ZAC Bercy Charenton, il se caractérise par :

- Une forte valeur écologique avec des espaces verts de pleine terre des strates arborées et une biodiversité,
- La proximité immédiate de la Petite Ceinture. Aucune construction n'est admise sur la plateforme ferroviaire de la Petite Ceinture
- Un site ayant des spécificités en matière écologique
- Une occupation temporaire existante par un centre d'hébergement d'urgence sous la gestion de l'association Aurore avec lequel il sera possible de créer des synergies mais qu'il faudra en tout état de cause respecter.

NB : Le secteur de la gare de la Rapée inférieure et de l'ancienne sous station pourront faire l'objet dans un avenir proche d'un autre projet d'activation transitoire.



L'Appel à Projets débouchera ainsi sur la signature concomitante de deux contrats d'occupation :

- Un Bail portant sur le Bien appartenant à ESPACES FERROVIAIRES.
- Une Convention d'Occupation non constitutive de droits réels portant sur le Bien appartenant à SNCF RESEAU.

Il est ici précisé que le projet qui sera développé dans ce contexte n'a pas pour objet de répondre à un besoin spécifique des Propriétaires mais relève de l'initiative des candidats en vue de répondre à leurs propres besoins.

Par conséquent, le présent appel à projets ne s'inscrit pas dans le champ de la commande publique.

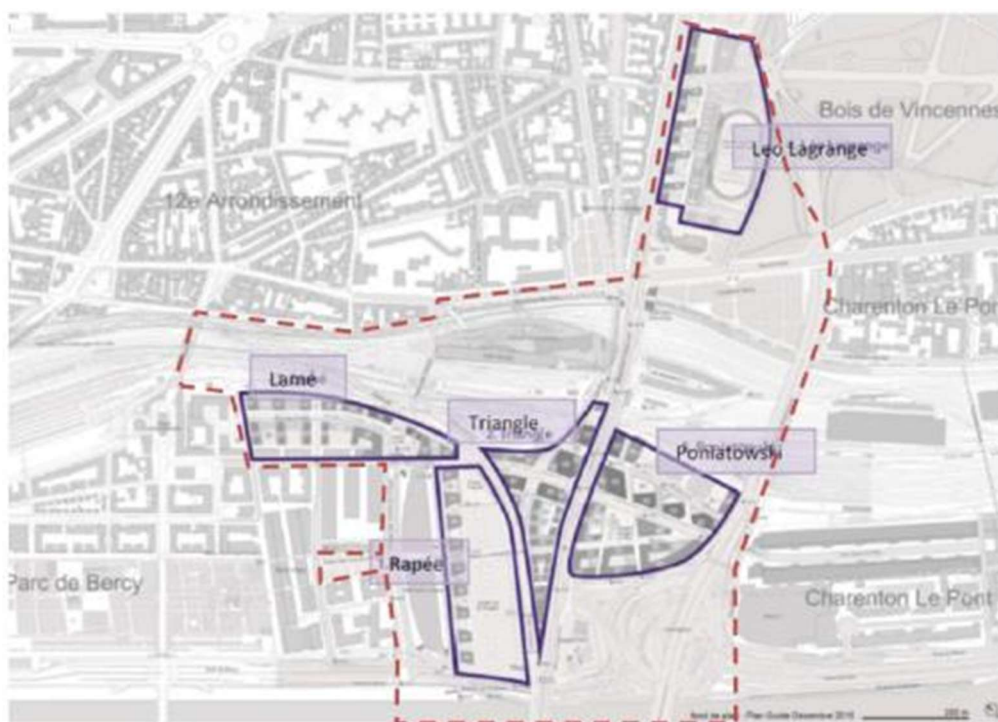
Les caractéristiques des Biens mis à disposition figurent dans un carnet de présentation joint en ANNEXE n°4 :

- Surfaces,
- Périmètres,
- Références cadastrales, références UT dans la base *Géoprism*,
- Plans,
- Caractéristiques des terrains et des bâtiments et de ses accès,
- Contexte urbain,
- Prescriptions,

- Règles principales d'urbanisme,
- Opportunités, enjeux et objectifs.

4 LES AMBITIONS DE L'APPEL A PROJETS

Le présent appel à projets a pour ambition d'accompagner la transformation du site Bercy-Charenton en préfiguration de nouveaux usages.



Alors que la programmation de la ZAC Bercy-Charenton doit être réinterrogée dans le cadre d'une concertation citoyenne pendant les prochains mois, SNCF, Espaces Ferroviaires, la Ville de Paris et la SEMAPA souhaitent activer les terrains vides de toute occupation pour permettre le développement d'activités temporaires et leur appropriation par les citoyens.

Le projet qui sera développé dans ce contexte ne répond pas à un besoin spécifique de la SNCF et d'Espaces Ferroviaires mais relève de l'initiative du porteur et répond à ses propres besoins.

Par conséquent, le présent appel à projets ne s'inscrit pas dans le champ de la commande publique. La SNCF et Espaces Ferroviaires n'ont 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.

Le projet qui va naître du présent appel à projets doit être porteur d'une identité propre tout en accompagnant la transformation urbaine du site de Bercy Charenton.

La mise en valeur du paysage singulier remarquable offert par le site et la proposition d'éléments novateurs conformes à la destination des dépendances domaniales proposées constitueront des éléments de choix du projet retenu.

Ce site présente des opportunités qui sont décrites dans le carnet de présentation du site dont

le contenu est détaillé à l'article 4 « périmètre de l'appel à projets du présent titre 1 ». Il est joint en ANNEXE n° 4.

Ces opportunités, qui constituent la destination du bien, sont de 3 ordres :

- L'hybridation des usages,
- La préfiguration d'une nouvelle centralité,
- La contribution à la résilience urbaine de Paris et de son agglomération.

Le porteur de projet devra savoir les identifier et les analyser pour proposer le projet le plus adapté.

i. – Hybridation des usages :

Il s'agit de :

- 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),
- 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 et de la solidarité
- Proposer des usages favorisant l'insertion sociale et la participation des habitants du 12^{ème} arrondissement.
- Donner accès à des fonctions essentielles de la Ville, en proposant un îlot de fraîcheur urbain notamment grâce à la végétalisation du site
- Offrir aux riverains mais aussi aux visiteurs, aux personnes travaillant à proximité et aux acteurs des quartiers concernés des possibilités d'appropriation et de "reconquête" de leur quartier en participant activement à son développement et à la préfiguration de ses futurs usages

Ces projets permettront de tester des modes de relations et d'organisations collectives pour s'approprier ce nouveau 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 répondront à une attente intergénérationnelle. Il est néanmoins possible que des activités payantes soient mis en place par l'occupant en veillant à l'accessibilité de celles-ci au plus grand nombre.

Ces projets seront construits avec les acteurs du quartier. 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.

Le projet retenu aura un caractère expérimental et évolutif. Sur la durée d'occupation, il devra montrer une capacité d'adaptation en fonction des expérimentations qui seront proposées et une sensibilité aux évolutions du quartier et de son environnement proche.

En expérimentant de nouveaux usages et en mobilisant différents secteurs d'activité, le projet pourra accompagner le développement du futur quartier.

ii. Préfiguration d'une nouvelle centralité

Ce projet contribuera à la transformation du secteur Bercy-Charenton en s'appuyant sur les mutations urbaines à venir et les orientations suivantes :

- Ouverture de la Ville de part et d'autre du boulevard Poniatowski
- Mise en valeur de la complémentarité entre le site très végétal du Secteur Triangle (7 Boulevard Poniatowski) et le foncier et les locaux du Secteur Poniatowski (20 boulevard Poniatowski)
- Prise en compte de la proximité de la Petite Ceinture (le sentier ferroviaire) et de sa qualité paysagère
- Création d'un lieu de destination pour les usagers du quartier
- Découverte par les habitants de ce site inaccessible jusqu'à maintenant.
- Marquage symbolique du lien entre Paris et Charenton et du futur tracé de la rue Baron-Le-Roy

iii. La contribution à la résilience de la ville

Ce projet contribuera à la résilience urbaine de Paris et de son agglomération.

La diversité des espaces proposés (espaces non bâtis, naturels en face de locaux clos couverts) permet :

- d'y programmer des activités propres à améliorer la résilience tant sur le plan social (liens de solidarité, communication...), que sur le plan physique (résistance à la chaleur, fertilisation des sols, intelligence énergétique, neutralité carbone...)
- de rendre plus souple l'écosystème urbain aux aléas et aux évolutions plurielles (économiques, sociales, environnementales, climatiques, sécuritaires..)
- de renforcer la cohésion sociale et la capacité des citoyens à s'organiser à l'échelle du voisinage pour fédérer sur un même site les forces vives du quartier,
- de favoriser l'insertion des habitants et des personnes les plus fragiles par l'activité économique

- de préserver la biodiversité et renforcer la végétalisation.

Tout particulièrement sur ce site, l'un des enjeux majeurs est la place et le traitement du végétal à travers tous ses services écosystémiques rendus (fraîcheur, infiltration des eaux de pluies, support de biodiversité, qualité paysagère, etc...).

L'expérimentation doit pouvoir contribuer à :

- Augmenter la part du végétal dans la Ville
- Choisir des spécimens parmi les espèces régionales et de culture locale
- Renaturer des sols après l'activité logistique et industrielle
- Préserver et valoriser du patrimoine végétal existant
- Développer la biodiversité

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, sur un site riche en matière de faune et de flore, qu'il faudra donc préserver dans la stratégie d'animation et d'aménagement.

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.

5 SUJETIONS PARTICULIERES EN MATIERE D'USAGE ET DE DESTINATION

5.1. SUJETIONS COMMUNES AUX SITES

Règles principales d'urbanisme :

Les futurs titulaires des titres d'occupation devront entreprendre toutes les démarches nécessaires auprès de l'administration pour obtenir les autorisations administratives requises par leur projet et seront tenus de respecter l'ensemble des prescriptions administratives et réglementaires applicables.

Ils réaliseront à leurs frais et sous leur responsabilité tous les aménagements spéciaux et travaux nécessaires et préalables à leur activité y compris les travaux de mise aux normes des Biens.

Réglementation applicable aux Etablissement Recevant du Public (ERP)

Les Biens ne répondent pas actuellement à la réglementation applicable aux Etablissements Recevant du Public (ERP). Dans la mesure où le projet du Lauréat intégrerait un ERP, il lui appartiendra de prévoir les conditions permettant de rendre les Biens conformes aux règles de sécurité applicables en la matière afin d'obtenir un avis favorable de la commission de sécurité avant toute ouverture au public. 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 de leur proximité avec les riverains, chaque projet devra 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.

5.2. SUJETIONS SPECIFIQUES AU SITE APPARTENANT A ESPACES FERROVIAIRES : Secteur Poniatowski (20 Bvd Poniatowski)

5.2.1. Sujétions liées à la pluralité d'occupants

Le site Bercy Poniatowski au sein desquels se situent les Biens appartenant à Espaces Ferroviaires accueille une pluralité d'occupants :

- Des centres d'hébergement d'urgence ainsi qu'un centre de formation, exploités par l'association Aurore,
- Des activités de stockage ou de logistique, générant la circulation de poids lourds,
- Des espaces de stationnement,
- Des espaces accessoires de bureaux.

Ces occupations nécessitent d'apporter une attention particulière aux questions de sécurité ainsi qu'aux éventuels troubles de voisinage.

S'agissant des questions de sécurité, l'attention des candidats est attirée sur le fait que l'accès aux locaux (bureaux désaffectés) sera, pour partie, partagé avec le centre d'hébergement. Aucune activité relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement ne sera admise.

S'agissant de la prévention des troubles du voisinage, les candidats veilleront à ce que les activités proposées ne génèrent pas de nuisances, notamment sonores, incompatibles avec la tranquillité des personnes hébergées. A ce titre, aucune activité génératrice de nuisances ne sera autorisée entre 20h00 et 8h00 afin de préserver la tranquillité des occupants du site.

Aucune activité relevant de la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) ne sera en outre autorisée au sein des locaux (bureaux désaffectés).

5.2.2. Sujétions liées aux caractéristiques techniques des Biens

La partie non bâtie des Biens proposés en location, située au niveau du boulevard Poniatowski se trouve en surplomb du reste du site propriété d'Espaces Ferroviaires. Elle est constituée d'une dalle reposant sur des poteaux métalliques et poutres en béton armé. Seules des installations légères et temporaires pourront y être implantées ; les constructions sont interdites.

Le lauréat assumera la responsabilité de la sécurité incendie du site ainsi que l'ensemble des commissions de sécurité nécessaire à son exploitation et aux obligations en tant que gestionnaire du site.

5.3. SUJETIONS SPECIFIQUES AU SITE APPARTENANT A SNCF RESEAU Secteur Triangle Poniatowski (7 Bvd Poniatowski)

Le lauréat s'engage à respecter l'ensemble des prescriptions figurant dans la fiche de Site (ANNEXE 4)

Il est notamment précisé que :

- Le terrain mis à disposition du lauréat est situé à proximité de voies circulées.

Ce dernier réalisera l'ensemble des clôtures périmétriques du site. Il en assumera l'entretien et la sécurité.

- Ce terrain englobe une partie de la Petite ceinture. Aucune construction n'y sera autorisée.

6 PROCEDURE

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 15 février 2021 à 17h.

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.

7 COMMUNICATION ET PROPRIETE INTELLECTUELLE

7.1 Communication

7.1.1 Choix du nom du projet et du Bien

Le candidat s'engage à associer SNCF Immobilier, Espaces Ferroviaires, la Ville de Paris et la SEMAPA dans le choix du nom du projet et du Bien en vue de son exploitation.

7.1.2 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 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.

7.1.3 Aménagement de dispositifs d'information du public au sein du Bien par SNCF Réseau

SNCF Immobilier et Espaces Ferroviaires seront autorisés par l'Occupant et le locataire à implanter sur leurs Biens respectifs, 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 ou par ESPACES FERROVIAIRES à ce titre sera conçu sans nuisance pour l'exploitation des Biens telle que définie d'un commun accord entre l'Occupant/Locataire et SNCF Immobilier/ESPACES FERROVIAIRES.

7.1.4 Communication à l'initiative SNCF Immobilier ou de Espaces Ferroviaires

SNCF Immobilier et ESPACES FERROVIAIRES seront autorisés par l'Occupant et le locataire sur leurs biens respectifs, à effectuer diverses actions de communication internes et externes sur ses supports habituels (site Internet institutionnel « 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 des Biens 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 et ESPACES FERROVIAIRES seront autorisés par l'Occupant et locataire à citer dans le contenu de ces communications le nom du projet associé à celui des Biens ainsi que le nom et les éventuelles marques et/ou droits de propriété intellectuelle de l'Occupant.

SNCF Immobilier et Espaces Ferroviaires seront également autorisée par l'Occupant et locataire, pour l'illustration de ses actions de communication, à réaliser des prises de vues photo et vidéo des Biens et des divers biens immobiliers et mobiliers s'y trouvant installés.

L'Occupant et Locataire déclare avoir pris connaissance de cette faculté de SNCF Immobilier et de Espaces Ferroviaires. A ce titre feront leur 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 et locataire pourra également être amené à transmettre à SNCF Immobilier et à Espaces Ferroviaires 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 et Locataire, seront destinés à assurer l'information, la communication et la promotion du Bien.

L'Occupant et Locataire s'engage à autoriser SNCF Immobilier et Espaces Ferroviaires 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 et 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.

L'Occupant et locataire, SNCF Immobilier et Espaces Ferroviaires s'engagent, 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 et Locataire.

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

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

Cette autorisation pourra ponctuellement être étendue à la Ville de Paris ou à la SEMAPA pour les besoins de l'opération de la ZAC Bercy Charenton.

7.1.5 Accompagnement communication

Dans l'objectif de contribuer à la réussite du projet, SNCF Immobilier, Espaces Ferroviaires, la Ville de Paris et la SEMAPA souhaitent être associé aux temps forts de l'occupation du Site.

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

- L'inauguration du projet associe SNCF Immobilier, Espaces Ferroviaires, la Ville de Paris, la SEMAPA et le lauréat.
- Le dossier de presse de l'Occupant et Locataire diffusé à l'ouverture du Projet, associe SNCF Immobilier, Espaces Ferroviaires, la Ville de Paris, la SEMAPA et le lauréat.
- SNCF Immobilier et Espaces Ferroviaires sont informés régulièrement de la programmation à venir et peut être partenaire de l'une de ces opérations ;
- Une communication commune entre SNCF Immobilier, Espaces Ferroviaires, Ville de Paris, la SEMAPA 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 associant SNCF Immobilier, ESPACES FERROVIAIRES, le lauréat, la Ville de Paris et la SEMAPA permettra de traiter l'accompagnement de la communication.

7.2 – Propriété intellectuelle

7.2.1 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 et locataire devra garantir à SNCF Réseau et SNCF Immobilier ainsi que Espaces Ferroviaires 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 et locataire devra garantir à SNCF Réseau et SNCF Immobilier ainsi que Espaces Ferroviaires une exploitation paisible des Contenus, des Œuvres et des Créations.

L'Occupant et 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 SNCF Réseau et SNCF Immobilier ou de Espaces Ferroviaires sur le fondement de la contrefaçon, de la concurrence déloyale, du parasitisme, ou de manière générale, de la responsabilité civile.

Plus précisément, l'Occupant et 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, 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 et Locataire devra garantir SNCF Réseau SNCF Immobilier et Espaces Ferroviaires 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 et Locataire s'engage, à tout moment et promptement, à assister Espaces Ferroviaires, 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.

7.2.2 Règles spécifiques aux Œuvres présentes au sein du Bien

Dans le cadre de la Convention et du bail, l'Occupant et Locataire 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 et Locataire, à ses frais, à l'issue de la durée de la Convention.

L'Occupant et 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 la Convention, SNCF Réseau ou SNCF Immobilier et Espaces Ferroviaires 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 et 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, l'Occupant devra garantir avoir obtenu l'accord desdits tiers.

TITRE 2

CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DE MISE A DISPOSITION DES BIENS

1. ACTIVITES NON AUTORISEES

Aucune construction n'est admise sur la plateforme ferroviaire de la Petite ceinture, sur la dalle contiguë au boulevard Poniatowski, ainsi que sur le parking aérien (cf. annexe 4 : fiche de site).

Aucune activité relevant d'un ERP n'est autorisée dans les locaux (RDC-R+1) appartenant à Espaces Ferroviaires (cf. annexe 4 : fiche de site).

Aucune activité relevant des Installations Classées pour l'Environnement sur l'ensemble des Biens (cf. annexe 4 : fiche de site.)

2. DUREE

La convention d'occupation et le Bail civil seront conclus pour une durée de 2 ans fermes.

Les Propriétaires pourront, le cas échéant et s'ils le souhaitent, en amont de la date d'échéance, décider de proroger les contrats d'occupation pour une durée maximum d'une année. Cette prorogation nécessitera la conclusion d'un avenant à chaque contrat.

3. REDEVANCE et LOYER

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

4. CHARGES, IMPOTS ET TAXES

L'Occupant et locataire 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 et locataire fournira un dépôt de garantie correspondant à 6 mois de redevance et de loyer 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 et de bail civil joints en ANNEXE n°2

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

- L'hybridation des usages,
- La préfiguration d'une nouvelle centralité,
- La 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. UTILISATION DES BIENS PAR LES PROPRIETAIRES

Pendant la durée de l'occupation, les propriétaires, pourraient ponctuellement avoir besoin d'utiliser les Biens.

En conséquence, le Lauréat accepte d'ores et déjà, pendant la durée de la Convention d'occupation et du bail civil, de mettre les Biens à la disposition des Propriétaires à titre gratuit selon des modalités qui seront négociées ultérieurement avec le Lauréat dans la limite d'une fois parmois. Le candidat s'engage à prendre en compte cette utilisation ponctuelle des Biens par les propriétaires afin notamment de l'intégrer dans son offre financière.

8. TRAVAUX AUTORISES ET NON AUTORISES

Le Lauréat sera autorisé à réaliser sur les Biens à ses frais, les travaux nécessaires à la mise en place de son projet conformément aux dispositions des Conditions Générales de la Convention d'occupation non constitutives de droits réels et aux dispositions des Conditions Générales du Bail civil

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 et à ESPACES FERROVIAIRES pour information.

Il est précisé que les terrains étant inclus dans le périmètre de la ZAC, la SEMAPA en tant qu'aménageur devra donner son accord en amont de tout dépôt d'autorisation d'urbanisme. Si le candidat envisage des constructions, même provisoires, il devra conclure avec la Ville et l'aménageur une convention de participation au titre de l'art. L 311- 4 du CU (pièce obligatoire du PC). Le candidat devra intégrer dans sa proposition le coût de cette démarche.

9. ENTRETIEN REPARATION

Le Lauréat se conforme aux stipulations des dispositions des Conditions Générales et des dispositions des Conditions Particulières de la Convention d'occupation non constitutives de droits réels et des dispositions des Conditions Générales et des dispositions des Conditions Particulières du Bail civil.

10. INFORMATIONS PARTICULIERES SUR LE BIEN

L'OCCUPANT et LOCATAIRE est informé des principales caractéristiques techniques des sites :

- Diagnostic Plomb (Secteur Poniatowski)
- Diagnostic d'ouvrages (Secteur Poniatowski)
- Diagnostic Technique Amiante (Secteur Poniatowski)
- Diagnostic de qualité des sols et des eaux souterraines (Secteur Poniatowski)
- Etat des risques et pollutions (2 secteurs)
- Contraintes ferroviaires (Secteur Triangle)
- Relevé des Réseaux (Secteur Triangle)

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 2.1)
- Le projet de bail civil (ANNEXE 2.2)
- 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)
- Attestation de visite (ANNEXE 8)
- Document relatif à la diffusion des coordonnées personnelles (ANNEXE 9)

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

SNCF Immobilier et Espaces Ferroviaires 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 à Espaces Ferroviaires 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

Ce calendrier est susceptible d'être modifié en fonction de la situation sanitaire, les informations seront diffusées sur le site [epublimmo](http://epublimmo.com).

15 février 2021 à 17h	Publication
9 mars 2021 à 9h30	Visite des sites -entrée par le 20 boulevard Poniatowski
26 mars 2021 à 17h	Fin des questions des candidats
2 avril 2021 à 17h	Fin des réponses des candidats
9 avril 2021 à 17h	Remise des candidatures
Semaine du 3 mai 2021	Jury de sélection des candidatures (3 retenues)
10 mai 2021	Lettre aux candidats
21 mai 2021 à 17h	Fin des questions des candidats
28 mai 2021 à 17h	Fin des réponses des candidats
4 juin 2021 à 17 h	Remise des propositions
Semaine du 21 juin 2021	Oraux de présentations des projets + Jury de sélection des lauréats
Juillet 2021	Date prévisionnelle de signature/prise d'effet des contrats d'occupation

Ce calendrier est susceptible d'être modifié par SNCF Immobilier et Espaces Ferroviaires. Dans cette hypothèse, SNCF Immobilier et Espaces Ferroviaires en informeront 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 et Espaces Ferroviaires 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. 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 Espaces Ferroviaires, 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 Espaces Ferroviaires, 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 et Espaces Ferroviaires 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

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 ».

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,

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,
- Les trois derniers rapports annuels d'activité approuvés,
- 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 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 et une 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)
- Une attestation de visite contresigné (ANNEXE 8)
- Le document relatif à la diffusion des coordonnées personnelles renseigné par l'affirmative ou par la négative (ANNEXE 9)

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

2. 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 courrier.

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, projet de bail civil, ainsi que des documents techniques puis à préparer et déposer une proposition.

3. 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, hybride capable d'assurer la préfiguration d'une nouvelle centralité tout participant à la résilience urbaine de Paris et 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 (esquisse de business plan)
- 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 sera appréciée sur la qualité de :
 - L'analyse du site et de son contexte urbain (carnet de présentation du site) et,
 - La présentation synthétique de la philosophie générale du projet, et sa contribution à l'accompagnement et mise en place du projet urbain de la ZAC Bercy-Charenton.
- La description sommaire des premières intentions et orientations du candidat 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 aménagements envisagés (VRD, ré-emploi) ainsi que les modalités techniques et fonctionnelles d'exploitation...,
 - La contribution du projet à la résilience urbaine de Paris et de son agglomération,
 - L'hybridation des usages, notamment l'accompagnement du projet urbain de la ZAC Bercy-Charenton.
 - La préfiguration d'une nouvelle centralité,

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.

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 attestation de visite (ANNEXE 8) 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 avril 2021 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 4 juin 2021 à 17h.

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 et à Espaces Ferroviaires nécessaires à l'élaboration de leur candidature, au plus tard le **26 mars 2021 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 avril 2021 à 17h** via la plateforme internet epublimmo.

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

SNCF Immobilier et Espaces Ferroviaires se réservent 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 conformément à leur candidature.

Le cas échéant, un périmètre complémentaire pourra être proposé aux candidats retenus en phase proposition. Dans cette hypothèse, ces candidats auront la possibilité de proposer, en plus du projet conforme au périmètre initial, un projet intégrant ce périmètre complémentaire.

Les candidats seront avisés de cette possibilité lors de la notification qui leur sera faite de leur admission en phase proposition.

L'ensemble des données techniques concernant ces espaces complémentaires leur seront communiqués à cette occasion.

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 et le projet de bail civil (conditions générales et particulières figurant en ANNEXE n°2) signés et paraphés.
- 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)] (nombre de pages indicatif) pages A4, 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 destinations identifiées visés à l'article 3 du **titre 1 « Les ambitions de l'appel à projets »** à savoir :
 - La préfiguration d'une nouvelle centralité: à ce titre une attention particulière sera portée à l'ouverture de la Ville de part et d'autre du boulevard Poniatowski, la mise en valeur de la complémentarité entre le site très végétal du triangle et des locaux Poniatowski, la prise en compte de la proximité de la Petite Ceinture (le sentier ferroviaire) et de sa qualité paysagère, la capacité du projet à créer un lieu de destination pour les usagers du quartier et à leur faire découvrir ce site inaccessible jusqu'à maintenant, et le marquage symbolique du lien entre Paris et Charenton.
 - La contribution à la résilience urbaine de Paris et de son agglomération en montrant une programmation d'activités propres à améliorer la résilience tant sur le plan social (liens de solidarité, communication...) que sur le plan physique (résistance à la chaleur, fertilisation des sols, intelligence énergétique, neutralité carbone...) et à préserver la biodiversité et renforcer la végétalisation.
 - L'hybridation des usages sur le site en montrant une capacité d'adaptation en fonction des expérimentations qui seront proposées et une sensibilité aux évolutions du quartier et de son environnement proche. La description des activités et usages projetés permettra d'apprécier la complémentarité avec les activités culturelles existantes dans le quartier (pratiques et activités des acteurs culturels impliqués dans le quartier), la 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, la diversité de la programmation axée sur la présence de la nature en ville, l'animation du quartier, la création de lieux de diffusion culturelle.

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

Dans un cahier de [9 (neuf)] pages A3 (nombre de pages indicatif) 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 le carnet de présentation du site, le parti paysager niveau esquisse) du projet sur le plan organisationnel, technique, patrimonial, environnemental...

La présentation comporte :

- Aménagements à réaliser sur le Bien : VRD, réhabilitation d'ouvrages, mobilier utilisé, réemploi, mise en valeur de la végétation ... 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...)
 - o Coupes principales ;
 - o Plans d'aménagement faisant apparaître les circulations, la composition et les ouvrages éventuels.
- Une note argumentée sur les choix décoratifs, les modes d'aménagement et les matériaux utilisés (confort d'usage, durabilité, performance environnementale, impact sur l'imperméabilisation des sols, filière sèche, réemploi de matériaux, traitement des espaces naturels...)
- Une note précisant la conformité du projet au PLU et autres règles d'urbanisme si le projet est soumis à autorisation...
- 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.

A ce titre, une attention particulière sera portée :

- A la qualité du traitement des espaces et de la relation avec la Petite Ceinture à proximité,
- 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, traitement des espaces naturels...
- 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 environ) 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
- Le modèle économique du projet mettant en exergue sous un format détaillé, 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 (sous format Excel et PDF) 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 r H.T par année sur la durée de la convention d'occupation (2 ans) et du loyer H.T par année sur la durée du bail civil (2 ans),
- En cas de sous-occupation/location la part de CA relevant de l'activité de l'occupant/locataire de celle de ses sous-occupants, ainsi que les montages contractuels entre le mandataire et les futurs exploitants, gestionnaires, utilisateurs finaux.

2.4 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 **4 juin 2021 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 ou de Espaces Ferroviaires

Dans le cadre de l'analyse des propositions, SNCF Immobilier et Espaces Ferroviaires 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 Espaces Ferroviaires. 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 et Espaces Ferroviaires nécessaires à l'élaboration de leur proposition, au plus tard le **21 mai 2021 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 **28 mai 2021 à 17h** via la plateforme internet epublimmo.

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

SNCF Immobilier et Espaces Ferroviaires 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 **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, la proposition pourra être néanmoins prolongée d'un commun accord entre SNCF IMMOBILIER, ESPACES FERROVIAIRES 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 ni de ESPACES FERROVIAIRES.

TITRE 6

PRESENTATION ORALE DES PROPOSITIONS ET NEGOCIATION

1. PRESENTATION ORALE DE LA PROPOSITION PAR LES CANDIDATS

Après examen des propositions tous les candidats ayant remis une proposition recevable seront invités à effectuer une présentation orale devant un jury de sélection composé de représentants de la Ville de Paris, de la Mairie du 12^{ème} arrondissement, de la SEMAPA, de Espaces Ferroviaires et de la SNCF.

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 **six (6)** personnes maximums.
- Aucun document complémentaire à la proposition initiale n'est autorisé, en dehors de ceux dont SNCF Immobilier ou Espaces Ferroviaires ont sollicité la présentation.

La présentation s'appuie sur un diaporama sur PowerPoint® de **vingt (20)** diapositives au maximum dont le contenu est libre.

SNCF Immobilier et 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 si le jury peut se dérouler en présentiel.

Les candidats répondent aux questions du jury après leur présentation orale.

SNCF Immobilier et Espaces Ferroviaires 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 Espaces Ferroviaires 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 Espaces Ferroviaires 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 Espaces Ferroviaires, 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 et ESPACES FERROVIAIRES, 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	
1. Robustesse économique de la proposition	Redevance, et investissement réalisé sur le bien	10	40 /100
	Loyer	10	
	Solidité du business-plan	20	
2. Qualité du projet d'occupation	Contribution des activités et usages projetés à la destination du bien : capacité du projet à préfigurer une nouvelle centralité, apport du projet à la résilience urbaine de Paris et de son agglomération, sa capacité à accompagner le projet urbain par des propositions expérimentales et évolutives	25	60 /100
	Adéquation des travaux et aménagement proposés à la destination du bien	25	
	Planning prévisionnel de mise en œuvre du projet	10	

3. PRECISIONS SUR LES CRITERES D'ATTRIBUTION

- **Robustesse économique de l'offre [40 points]**

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.

- **o_Redevance et investissement réalisé sur le bien SNCF : [10 points]**

Montant annuel cumulé de la redevance et du loyer (hors taxe et hors indexation) sur la durée des contrats sommés 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.

- ○ **Loyer du bien ESPACES FERROVIAIRES : [10 points]**

Montant annuel cumulé du loyer (hors taxe et hors indexation) sur la durée.

Le candidat dont le montant annuel cumulé du Loyer (hors taxe et hors indexation) sur la durée du bail est le plus élevé se voit attribuer la meilleure note.

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

(note maximale X montant annuel cumulé du Loyer (hors taxe et hors indexation) sur la durée des contrats de la proposition) / montant annuel cumulé du Loyer (hors taxe et hors indexation) sur la durée du bail de la proposition la plus élevée

- **Solidité de business-plan : [20 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 [60 points]**

- **Activités et usages : [25 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** :

- **La préfiguration d'une nouvelle centralité :**

Mesuré sur :

- Mise en valeur de la complémentarité entre le site très végétal du triangle et des locaux Poniatowski
- Prise en compte de la proximité de la Petite Ceinture (le sentier ferroviaire) et de sa qualité paysagère
- Création d'un lieu de destination pour les usagers du quartier
- Marquage symbolique du lien entre Paris et Charenton et du futur tracé de la rue Baron-Le-Roy

- **L'apport du projet à la résilience urbaine de Paris et de son agglomération :**

Mesuré sur :

- La préservation de la biodiversité
- 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 ...

- **L'hybridation des usages**

Mesuré sur :

- Sa capacité à accompagner le projet urbain par des propositions expérimentales et évolutives.
- Sa capacité à mêler divers secteurs d'activité
- Caractère expérimental et évolutif sur la durée d'occupation
- Capacité d'adaptation du projet aux sensibilités du quartier et son environnement proche.

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 aménagements à la destination du Bien : [25 points]**

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

Présentation des 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 paysage ferroviaire,
 - La frugalité des moyens mis en œuvre : durabilité, performance environnementale...
 - 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 et ESPACES FERROVIAIRES attribueront les titres 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 et ESPACES FERROVIAIRES informeront les autres candidats du rejet de leur proposition.