

AVIS D'APPEL A PROJETS

Reconquête urbaine du site de Bercy-Charenton

Appel à projets pour la mise à disposition d'un site localisé à Paris 12^{ème} au n°7 et 20 du Boulevard Poniatowski

Le présent appel à projet porte sur la mise à disposition d'un site localisé à Paris dans le 12^{ème} arrondissement, sis au n°7 et 20 du Boulevard Poniatowski.

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

Deux secteurs sont activés en priorité dans une démarche d'urbanisme transitoire :

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

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

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, la partie du site appartenant à SNCF Réseau est caractérisée 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 où aucune construction n'est autorisée.

Propriétaire et gestionnaire du domaine :

SNCF Immobilier - Direction Immobilière Ile de France, dont les bureaux sont sis 10 RUE CAMILLE MOKE à SAINT-DENIS, représentée par son Directeur Monsieur JEAN FAUSSURIER dûment habilité agissant au nom et pour le compte de SNCF Réseau et conformément à la convention de gestion et de valorisation immobilière du 30 juillet 2015 par laquelle SNCF Immobilier a été mandatée pour la gestion et la valorisation du patrimoine immobilier de SNCF Réseau.

Et,

ESPACES FERROVIAIRES, dont les bureaux sont sis 10 RUE CAMILLE MOKE à SAINT-DENIS, représentée par Madame Fadia KARAM, agissant en qualité de, Directrice Générale dûment habilitée.

Pourquoi un appel à projets ?

Dans le cadre du mandat conclu avec SNCF Réseau, SNCF Immobilier s'est engagée à valoriser les actifs non occupés ou non utilisés pour les activités ferroviaires.

A cet effet, SNCF Immobilier a lancé dès sa création une démarche ambitieuse de valorisation des actifs sous deux angles le développement de projets classiques de valorisation locative mais également 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 SNCF.

Dans ce contexte, SNCF Immobilier et ESPACES FERROVIAIRES, avec l'appui de la SEMAPA et la Ville de Paris, ont décidé d'organiser une procédure de sélection préalable en vue de la mise à disposition d'un site composé de deux emprises :

- Un terrain nu relevant du domaine public de l'Etat attribué à SNCF Réseau.
- Un terrain et une portion de bâtiment appartenant à ESPACES FERROVIAIRES.

Cet Appel à Projets débouchera sur la signature concomitante de deux (2) contrats d'occupation, d'une durée de deux ans :

- Pour la location des Biens appartenant à ESPACES FERROVIAIRES : un bail civil
- Pour la mise à disposition du Bien appartenant à SNCF RESEAU : une convention d'occupation du domaine public non constitutive de droits réels.

La date prévisionnelle de prise d'effet des titres d'occupation est attendue pour juillet 2021.

Ambitions et objectifs de l'appel à projets : la destination des biens proposés

La destination des biens proposés est caractérisée par 3 dénominateurs communs qui s'exprimeront dans les projets des candidats à l'occupation :

1 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.

2 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

3 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.

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

La nature de ce site permettra de décliner les 8 principes posés par la Charte en faveur du développement de l'occupation temporaire comme outil au service du territoire parisien :

<https://cdn.paris.fr/paris/2019/08/26/b54e18dc9eafb7a692027283d4bb83e.pdf>

Quelle Procédure de sélection ?

Le présent appel à projet fait l'objet d'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 « Candidature » destinée à sélectionner les candidats porteurs de projets qui seront admis dans un second temps à détailler leur projet,
- Une seconde phase « Proposition » durant laquelle les porteurs de projet retenus seront invités à élaborer puis remettre une proposition.

Quel Calendrier ?

Le calendrier prévisionnel s'établit comme suit :

Ce calendrier est susceptible d'être modifié en fonction de la situation sanitaire, les informations seront diffusées sur le site epublimmo.

15 février 2021 à 17h	Publication
9 mars 2021 à 9h30	Visite des site - entrée par le 20 boulevard Poniatowski
26 mars 2021 à 17h	Fin des questions des candidats
2 avril 2021 à 17h	Fin des réponses aux 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 + <i>Jury de sélection des lauréats</i>
Juillet 2021	Date prévisionnelle de signature/prise d'effet des contrats d'occupation

Comment postuler ?

Le dossier de consultation est composé des pièces suivantes :

- Le règlement de la consultation et ses annexes
- La « Charte En Faveur Du Développement De L'occupation Temporaire Comme Outil Au Service Du Territoire Parisien » (ANNEXE 1)
- Le projet de convention d'occupation (conditions générales et particulières) et ses annexes (ANNEXE 2.1)
- Le projet de bail civil (conditions générales et particulières) (ANNEXE 2.2)
- Le cadre de réponse financier (ANNEXE 3)
- Le carnet de présentation des sites (ANNEXE 4)
- Le formulaire de 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)

Le dossier est à télécharger, au plus tard jusqu'au **2 avril 2021 à 17h**, sur la plateforme internet à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf>.

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.

Quels critères en phase de sélection des candidatures ?

Les candidatures retenues seront examinées au regard des critères suivants :

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

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

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 en phase candidature remettront 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.

Les conditions et modalités de remise des dossiers en phase candidature (sur la forme et le fond) sont plus largement précisées dans le règlement de la consultation.

Quels critères en phase sélection des propositions ?

L'attribution de la convention d'occupation se fera sur la base des critères suivants :

- **Qualité du projet d'occupation eu égard à la destination du bien proposé [60 points]**
 - 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 points]**
 - Adéquation des travaux et aménagement proposés à la destination du bien, **[25 points]**
 - Planning prévisionnel de mise en œuvre du projet. **[10 points]**

- **Robustesse économique de l'offre [40 points]**
 - Montant de la redevance proposée eu égard à l'investissement projeté sur le domaine SNCF **[10 points]**
 - Montant du loyer proposé sur le domaine ESPACES FERROVIAIRES **[10 points]**
 - Solidité du business-plan **[20 points]**

SNCF Immobilier et ESPACES FERROVIAIRES se réservent la faculté de ne pas donner suite à cet avis de publicité. Dans ce cas, les candidats seront informés d'une telle décision qui ne donnera lieu à aucune indemnité.

Les conditions et modalités de remise des dossiers en phase de sélection des projets d'occupation (sur la forme et le fond) sont précisées dans le règlement de la consultation.

Les candidats sont invités à remettre leur proposition au plus tard le **4 juin à 17 h** 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.

Comment réaliser la visite du site ?

Chaque candidat qui souhaite déposer une candidature doit obligatoirement avoir réalisé une visite des Biens. Sa candidature devra comporter sous peine d'irrecevabilité une copie de l'attestation de visite » présentée par lui au départ de la visite revêtue du cachet de son entité (en bas à droite) et dûment signée par le représentant de SNCF Immobilier ou de son Gestionnaire ou d'ESPACES FERROVIAIRES qui effectuera la visite.

Pour les visites, le nombre de représentant du candidat est strictement limité à trois (3) personnes.

Pour les biens du Secteur Poniatowski sis 20 boulevard Poniatowski à Paris (75012) et du secteur Triangle au 7 boulevard Poniatowski à Paris (75012), le départ de la visite se fera au 20 boulevard Poniatowski à Paris (75012).

La visite d'une durée maximum de 1h30 sur site aura lieu le **9 mars 2021 à 10h**.

Contact :

Renseignements techniques et administratifs :

Xavier Moreau de Bellaing - mail : xavier.moreau-de-bellaing@sncf.fr - Tél : 06 24 26 36 08

KANDEL Paul - mail : paul.kandel@sncf.fr - Tél : 06 13 12 02 46

Date d'envoi du présent avis à la publication :

15 Février 2021