



Commune de BULLY-LES-MINES (62)

**Appel à manifestation d'intérêt
Cession d'un terrain destiné
à la construction d'un programme de logements**



SNCF IMMOBILIER
DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE HAUTS-DE-FRANCE NORMANDIE
POLE VALORISATION & DEVELOPPEMENT
Immeuble Perspective – 7^{ème} étage
449, Avenue Willy Brandt - 59 777 EURALILLE

SOMMAIRE

1.	OBJET DE LA CONSULTATION	3
2.	ORGANISMES VENDEURS	3
3.	CONTEXTE DE LA CONSULTATION	4
3.1.	Contexte institutionnel et intentions.....	4
3.2.	L’emprise foncière objet du projet d’aménagement et de construction : état des lieux	5
4.	PROGRAMME ET FORMALISATION DU PROJET DE CONSTRUCTION	8
4.1.	Contenu du programme	8
4.2.	Règles d’aménagement et de construction	8
5.	CONDITIONS DE PARTICIPATION.....	10
5.1.	Clause de confidentialité	10
5.2.	Information des candidats.....	10
5.3.	Absence de rémunération	12
6.	ORGANISATION DE LA CONSULTATION.....	12
6.1	Déroulement de la consultation.....	12
6.2.	Critères d’appréciation des offres et de sélection du candidat lauréat.....	12
6.3.	Renonciation.....	13
6.4.	Calendrier prévisionnel de la consultation.....	13
7.	CONDITIONS DE RECEVABILITE ET CONTENU DES OFFRES	14
7.1.	Conditions de forme	14
7.2.	Conditions de fonds.....	14

1. OBJET DE LA CONSULTATION

SNCF est propriétaire d'une emprise foncière d'environ 9 620 m² située rue de la Gare à de BULLY-LES-MINES (62).

Ne présentant plus d'intérêt d'usage pour l'activité ferroviaire, ce terrain est susceptible d'accueillir une opération de logements étudiée en lien avec la Ville et les services de l'Etat.

SNCF vend ce terrain avec pour objectif l'obtention d'une proposition financière et technique optimale, adossée à un programme de construction qui convienne aux objectifs de la Collectivité et du Territoire.

Cette cession interviendra librement dans les conditions visées à l'article L.3211-14 du code général de la propriété des personnes publiques, selon le choix de SNCF portant sur son cocontractant acquéreur, en lien avec la Collectivité.

Il est précisé que la SNCF, en lançant cet AMI, répond à une demande de l'Etat dans le cadre du renforcement de la mobilisation du foncier public en faveur du logement. l'Etat engage en effet des appels à manifestation d'intérêt régionaux par Instruction du 1^{er} Ministre en date du 22/03/2022), en vue de la cession de fonciers de l'Etat pour répondre aux besoins de logement. Le Groupe public SNCF s'inscrit dans cette démarche en organisant plusieurs AMI, dont celui-ci, sur ses propres fonciers.

2. ORGANISMES VENDEURS

Cette consultation est organisée par la SNCF, représentée par sa Direction de l'Immobilier Territoriale Hauts-de-France Normandie, située 449 avenue Willy Brandt à Lille (59).

SNCF Immobilier agit au nom et pour le compte de la SAS SNCF FRET et de la SA SNCF Réseau, propriétaires au sein du Groupe public ferroviaire du bien à céder.

Dans l'ensemble du processus d'appel d'offres, SNCF FRET et SNCF Réseau sont représentés par SNCF Immobilier (dans l'ensemble des documents, l'appellation SNCF est retenue).

L'acte de vente sera passé entre le candidat retenu (ou par substitution) et la SNCF.

3. CONTEXTE DE LA CONSULTATION

3.1. Contexte institutionnel et intentions

- **Pour SNCF**

SNCF a pour mission d'assurer le développement, la cohérence et l'efficacité de l'exploitation du réseau ferroviaire.

Egalement propriétaire foncier, le Groupe SNCF cherche :

- A valoriser son patrimoine en sortant notamment du zonage ferroviaire les biens devenus inutiles à l'exploitation ;
- A rationaliser et moderniser l'ensemble de ses outils productifs en l'inscrivant notamment dans une politique patrimoniale volontariste au service des différentes activités du groupe public ferroviaire ;
- A fournir des locaux et des prestations adaptés à proximité de la gare pour les services participant à l'exploitation ferroviaire, y compris pour les nouveaux entrants dans la perspective de l'ouverture à la concurrence ;
- A dégager des produits exceptionnels par la cession ou la mise à disposition de son patrimoine inutile, en vue d'améliorer sa capacité d'autofinancement et investir sur ses propres projets de développement ou de maintenance du réseau.

Par ailleurs SNCF s'est engagée à répondre aux objectifs de besoins de construction de logements dans le cadre de la loi d'Engagement National pour le Logement et de la loi Duflot du 18 janvier 2013 portant spécifiquement sur la production de logement social. Cette disposition a été renforcée récemment par des Instructions du 1^{er} ministre en date des 13/12/2021 et 22/03/2022 (pour tous types de logements) mentionnée ci-avant.

C'est dans le cadre de ce double engagement que s'inscrit la vente du bien SNCF en site de gare de Bully-Les-Mines/Grenay.

En outre, préalablement à la cession de terrains, SNCF doit respecter un cadre légal particulier, à savoir :

- Purger la procédure d'information auprès des Collectivités ;
- Procéder au déclassement du domaine public ferroviaire du bien à vendre pour SNCF Réseau et purger le droit d'opposition dont dispose l'Etat pour les biens propriété de SNCF FRET ;
- Purger, sur la base de l'avis de France Domaine, le droit de priorité ENL auprès de la commune ou de l'EPCI compétent (article L. 240-1 et s. du code de l'urbanisme)

Ces procédures seront engagées dès que la programmation, le prix de cession et les conditions de vente auront été arrêtés entre les parties dans le cadre de la mise au point d'une promesse synallagmatique de vente.

- **Pour la Commune de Bully-Les-Mines**

La commune de Bully-Les-Mines est tenue de respecter les dispositions de l'article 55 de la loi SRU portant sur la construction de logements locatifs sociaux (LLS). A date, la commune n'est pas déficitaire en matière de logements sociaux.

Plusieurs sites ont été identifiés comme zones potentiellement urbanisables lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Le terrain propriété de la SNCF situé entre la RD166 et la gare de Bully-les-Mine a été identifié comme un site potentiel pour l'accueil d'un habitat dit « dense ».

La commune n'est pas propriétaire du foncier. Néanmoins, les élus de la commune se sont accordés sur les grands principes devant guider l'aménagement futur du site, en concertation avec la SNCF.

Ledit site représente une réelle opportunité pour renforcer l'offre de logements collectifs à proximité de la gare.

En raison de l'attractivité croissante de la gare « Bully-Grenay », la municipalité a souhaité qu'une emprise lui soit réservée pour la réalisation d'une extension du parking public destiné aux usagers de la gare (environ 20 places supplémentaires à créer – 600 m2 de terrain environ). Les travaux d'aménagement seront pris en charge par le budget communal et réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Ville.

La commune de Bully-les-Mines doit intégrer dans ses projets d'aménagement les objectifs de densité du SCOT. Pour l'emprise concernée, la production de 50 logements minimum à l'hectare est recommandée.

3.2. L'emprise foncière objet du projet d'aménagement et de construction : état des lieux

Le terrain est situé Rue de la Gare à Bully-les-Mines.



L'emprise du projet représente une surface d'environ 10 220 m² avant division (cf plan projet de cession annexé).



Parcelle	Surface avant division	Surface à céder après divisions
AE 104	49 415 m ² (comprenant le réseau ferré circulé et exploité)	Environ 10 220 m² dont : 9 620 m² pour le projet de logements (opérateur) 600 m² pour l'extension du parking gare (Ville)

L'emprise correspond à une ancienne cour de marchandises. L'accès s'effectue par la voirie publique existante.

Le terrain est composé d'une zone en nature de terre battue et/ou enschistée et d'une zone recouverte par de la végétation arbustive de friche. Y subsistent d'anciennes installations ferroviaires dont en particulier 2 voies ferrées de service désaffectées avec leurs heurtoirs.

Une ancienne halle a également été démolie il y a plusieurs années.

Le terrain est susceptible de faire l'objet d'une utilisation ponctuelle pour des besoins de chantiers ferroviaires. Toutefois, il sera cédé libre d'occupation pour la signature authentique de l'acte de vente.

Différents documents joints au dossier technique de la consultation apportent des précisions complémentaires concernant l'état du bien, en particulier un diagnostic de qualité des sols a été réalisé par la Société EACM en septembre 2018.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des travaux de mise en qualité des sols pour compatibilité de son projet. Il fera également son affaire de tout autre besoin de mise en qualité qui s'avérerait nécessaire postérieurement dans le cadre de la mise en œuvre de son projet. Les coûts des éventuelles études complémentaires et de tous travaux liés à la mise en qualité des sols seront supportés par

l'acquéreur, sans que celui-ci puisse prétendre à indemnité ou à modification du prix de son offre. L'acquéreur renoncera expressément à tout recours à ce sujet contre SNCF.

le candidat aura toute latitude pour réaliser des sondages complémentaires d'évaluation environnementale et/ou d'ordre géotechnique, avant la signature de la promesse de vente, pour sécuriser sa proposition.

La vente est soumise à la seule condition suspensive (au profit de l'acquéreur) d'obtention de l'autorisation administrative de construire (permis de construire purgé).

L'ensemble est vendu en l'état et libre d'occupation.

Par ailleurs, compte-tenu de sa contiguïté avec le domaine ferroviaire, le projet immobilier est soumis :

- à la mise en place par l'acquéreur d'une clôture défensive, en treillis soudé (ou autre proposition à faire valider par SNCF), d'une hauteur de 2,00 à 2,50 m avec mise à la terre (la hauteur de la clôture sera précisée ultérieurement par les exploitants SNCF). Servitude de clôture créée à l'acte : pose et entretien à la charge de l'acquéreur et de ses ayants-droit successifs ;
- pour rappel, à l'application des dispositions contenues dans la servitude T1. Tout projet d'aménagement ou de construction en limite du domaine ferroviaire est soumis à la consultation de la SNCF (cf autorisations administratives : permis d'aménager ; permis de construire, ...). Au 1^{er} janvier 2022 et par décret, les dispositions de la servitude T1 ont changé. Dans l'attente du nouveau document, la clause reprise dans les actes de vente SNCF à date est jointe en annexe ainsi que les ordonnance et décret correspondants ;
- pour rappel, tous travaux réalisés par des tiers en limite du domaine public ferroviaire nécessitent le dépôt préalable de DICT auprès de la SNCF, en charge de la sécurité du réseau et de l'énoncé des prescriptions particulières éventuelles pour la réalisation de ces travaux (au travers d'une notice de sécurité ferroviaire). Pour information, la phase chantier peut le cas échéant nécessiter la mise en place d'une surveillance par des agents SNCF. Cette prestation est à la charge financière du constructeur, ainsi que la mise en œuvre de toutes les prescriptions énoncées.

Divers documents relatifs au « chemin de fer » sont joints en annexe.

Informations concernant la ligne ferroviaire et la gare de Bully-Grenay*

La gare de BULLY-GRENAY est desservie par la ligne ferroviaire électrifiée « n°301000 – Arras à Dunkerque » à raison d'environ 283 trains TER par semaine qui s'y arrêtent pour environ 2 200 clients fréquentant la gare.

La circulation ferroviaire :

- semaine : entre 40 et 50 trains Voyageurs / jour dans les 2 sens de circulation
- week-end et jours fériés : entre 15 et 25 trains Voyageurs / jour dans les 2 sens
- environ 28 trains de fret / jour dans les 2 sens

**Données 2019 : une actualisation sera transmise aux candidats avant le délai de remise des offres.*

A titre informatif, d'un point de vue du Bruit, les lignes ferroviaires du territoire sont régies par l'arrêté préfectoral en date du 23 août 1999 actuellement en vigueur :

« Arrêté préfectoral de classement des Infrastructures de transports publics à l'égard du bruit

Classement des Autoroutes et Voies ferrées du département du Pas-de-Calais »

Sur un principe d'antériorité de la présence de l'activité ferroviaire, il appartient au promoteur/constructeur de concevoir son programme de logements de sorte à traiter le sujet du bruit (orientations, mode constructif, équipements spécifiques, nature des matériaux...) pour s'assurer de la conformité de son projet à toutes les réglementations en vigueur voire dans des objectifs plus ambitieux, visant la meilleure qualité de vie et de santé pour les futurs occupants.

De même, les candidats sont alertés sur le phénomène vibratoire lié au passage des trains.

Il est fortement recommandé aux candidats de s'adjoindre les expertises adéquates pour la conception de leur projet.

4. PROGRAMME ET FORMALISATION DU PROJET DE CONSTRUCTION

4.1. Contenu du programme

L'ensemble immobilier sera principalement affecté à du logement destiné tant à de l'accession à la propriété qu'à du locatif.

Le nombre de logements à prévoir est d'un minimum de 50 logements / Ha conformément à l'Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) du PLU en vigueur.

Les éléments de diagnostic du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration amènent les services de l'Etat et les Collectivités à fixer pour ce foncier des objectifs cohérents en termes de logements, à savoir :

- D'une part, privilégier des logements de petites typologies (T1 et T2) pour une population ciblée (exemples : étudiants, jeunes actifs...);
- D'autre part, exclure la création de logements sociaux en raison du taux de 50 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS) déjà atteint sur cette commune.

4.2. Règles d'aménagement et de construction

Le PLU approuvé le 19 novembre 2015 intègre une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour l'urbanisation de cette emprise.

Cette dernière prévoit la possibilité de créer deux accès à la zone.

A l'extrémité Est du site, il conviendra d'aménager le prolongement du parking de la gare (pour rappel : opération communale).

Au-delà du parking s'étendra un front bâti composé d'un habitat dense permettant d'habiller les franges de la voie ferrée.

Afin de réaliser la transition entre le site d'étude et la gare située à l'Est, une frange paysagère pourra être plantée entre ces deux zones. Cette haie permettra de gérer les échanges visuels et d'atténuer les nuisances sonores liées aux flux engendrés par la gare. Pour soigner la cohérence du secteur et

proposer des espaces agréables et de qualité, la partie Ouest du projet, non urbanisable par sa forme, accueillera un espace vert en lien avec l'extrémité Ouest déjà occupée par une végétation arborescente. Cet espace fera office d'espace tampon à l'Ouest de la zone.

Comme précisé ci-avant, une densité minimale de 50 logements par hectare est imposée par le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le schéma de l'OAP joint en annexe retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme souhaitées. Ces documents sont joints à titre de rappel. Il appartient aux candidats de se reporter à l'ensemble des éléments du PLU en vigueur.

Domanialité et rétrocessions foncières éventuelles :

Toute voirie ou équipement qui pourrait faire l'objet le cas échéant d'un transfert dans le domaine public de la collectivité devra respecter les normes applicables sur le territoire de la commune.

Dans tous les cas, l'organisation du ramassage des ordures ménagères par le service gestionnaire s'effectuera en limite du domaine public.

4.3. Enjeux environnementaux et de développement durable

Une attention particulière sera portée aux propositions exposant des objectifs clairs, argumentés, démonstratifs en matière de performances visées tant pour le bâti que pour les espaces extérieurs (voire ambitions supérieures aux normes actuellement en vigueur ou annoncées).

Dans son offre, le candidat devra détailler les ambitions environnementales qu'il entend donner au projet et les moyens qu'il prévoit de mettre en oeuvre pour atteindre ces ambitions dans les différents volets suivants (outre les mesures « anti » bruit et vibrations mentionnées ci-avant), sans exhaustivité :

- Conception bioclimatique ;
- Maîtrise de l'énergie et performance environnementale des bâtiments ;
- Réduction de l'empreinte carbone ;
- Biodiversité ;
- Gestion des déchets.

4.4. Projet d'extension du parking « Gare »

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du secteur, la Ville souhaite procéder à l'extension du parking « clients du train » actuel.

Le plan de masse de l'opération présentera une proposition d'aménagement de ce parking, d'une surface de l'ordre de 600 m².

La configuration reprise dans le plan de cession annexé est à cet égard indicative. La meilleure organisation possible sera recherchée tout en tenant compte de la reprise du parking existant et de son accès.

Le terrain correspondant à cette extension de parking ne sera pas cédé à l'opérateur du programme de logements mais directement par la SNCF à la Ville après division. Les travaux d'aménagement de ce parking seront par ailleurs financés et réalisés par la Collectivité.

Il s'agit donc, dans le cadre de la présente consultation, de s'assurer de la cohérence de traitement urbain et de coexistence entre les deux programmes à venir : logements et parking public.

5. CONDITIONS DE PARTICIPATION

Sont autorisés à participer à la consultation tous les promoteurs/investisseurs intéressés par ce projet.

La poursuite de la participation à la consultation implique l'acceptation sans réserve de toutes les conditions fixées par le présent règlement de consultation.

5.1. Clause de confidentialité

Il est précisé qu'il est interdit aux candidats sous peine d'exclusion du processus de consultation, à quelque phase que ce soit de son avancement, de communiquer les éléments contenus dans la consultation et son présent règlement, à toutes personnes extérieures aux candidats ou à leurs conseils.

5.2. Information des candidats

SNCF met à disposition des candidats les informations dont elle dispose à ce jour.

Ces informations figurent dans le dossier « technique » annexé lequel comporte en particulier les documents suivants :

- Le présent cahier des charges et le règlement de la consultation ;
- Le règlement de PLU et son OAP : les candidats restent responsables de la prise de connaissance de l'ensemble des documents réglementaires se rapportant au terrain et à la commune ;
- Le projet de promesse synallagmatique de vente du terrain SNCF (sera **fourni début septembre 2022**)
- Le tableau de synthèse de la proposition (tableur EXCELL à compléter)
- Le plan de cession : et topographique (DWG et PDF)
- Divers documents relatifs au chemin de fer :
 - Le Référentiel IG94589V : MOA Tiers – Directives de sécurité ferroviaire ;
 - Le Référentiel IN 0033 : règles de conception, réalisation, contrôle des ouvrages et opérations de construction ;
 - Une notice technique ;
 - Un schéma simplifié nommé Po.P1.P2 ;
 - la clause relative à la servitude T1 reprise à date dans les actes de vente de la SNCF (les règles de protection du domaine public ferroviaire ont changé au 1^{er} janvier 2022.
 - + Ordonnance n°2021-444 du 14 avril 2021, relative à la protection du domaine public ferroviaire ;

+ Décret n°2021-1772 du 22 décembre 2021, relatif à la protection du domaine public ferroviaire

Dans l'attente du document de la mise à jour, ces nouvelles règles sont consultables sur Légifrance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000044554622>

- Le rapport environnemental réalisé en septembre 2018 par la Société EACM (EVAL phases 1&2) ;
- Un document sur le « bruit ferroviaire » (ce document est transmis à titre informatif sur les sources de bruit générées par le chemin de fer et les circulations ferroviaires. Toute référence réglementaire est à prendre avec précaution car ces réglementations ont pu évoluer depuis la date d'édition en 2018 du document coproduit par SNCF Réseau, gestionnaire de l'infrastructure du réseau ferré national et France Nature Environnement).

D'autres documents pourront être transmis dans le temps de la consultation, en particulier le projet de **promesse synallagmatique de vente** du terrain SNCF.

Les candidats renoncent formellement à recourir contre SNCF ou ses conseils, concernant la qualité des informations qui leur auront été communiquées à titre indicatif, dans le cadre de la présente consultation. En particulier, les candidats sont formellement invités à consulter l'ensemble des documents réglementaires ou de politique urbaine générale se rapportant à la commune.

Ils ne pourront à ce titre prétendre à indemnité.

Les candidats pourront effectuer la visite du site après avoir préalablement pris contact avec :

Marie-France DOUTRIAUX, chargée de projets de valorisation et correspondant Politique logement au sein du pôle Valorisation & Développement de la direction immobilière territoriale de SNCF Immobilier, en lui adressant un email à l'adresse suivante : marie-france.doutriaux@sncf.fr

La date pour la visite des lieux est fixée le : **vendredi 2 septembre de 10H à 12H**

Les candidats pourront solliciter des renseignements complémentaires auprès de SNCF, qui leur donnera réponse dans la mesure des informations disponibles. Ces demandes devront être faites exclusivement par email auprès de Marie-France DOUTRIAUX à l'adresse suivante :

marie-france.doutriaux@sncf.fr

IMPORTANT

Une DATA ROOM rassemblant l'ensemble des documents de l'AMI a été ouverte dans une étude notariale. Pour obtenir l'accès à cette DATA ROOM, une demande sera effectuée à l'adresse mel suivante : marie-france.doutriaux@sncf.fr qui transmettra à l'étude. Le candidat recevra alors un lien d'accès afin de télécharger les documents. Ce lien sera adressé à une unique personne représentant le candidat demandeur.

En raison de la période des congés d'été, les demandes d'accès ne seront pas traitées aux périodes suivantes : Semaine 28 (du 09/07 au 17/07 inclus) et Semaines 31 ;32 ;33 (du 29/07 au 21/08 inclus)

5.3. Absence de rémunération

Les coûts engagés par les candidats pour répondre à la présente consultation resteront à leur charge exclusive.

En outre, les candidats ne pourront prétendre à aucune rémunération ou indemnité, au titre de l'élaboration de leur proposition y compris le candidat dont l'offre sera retenue.

6. ORGANISATION DE LA CONSULTATION

Les modalités d'organisation de la consultation sont les suivantes :

6.1 Déroulement de la consultation

La consultation se déroulera de la manière suivante :

a) Remise des offres

Les candidats sont appelés à remettre une offre conformément aux articles contenus dans le sous-chapitre ci-après « *conditions de recevabilité et contenu des offres* »

b) Dépouillement et analyse des offres reçues par SNCF

SNCF procédera ensuite au dépouillement des offres puis à leur analyse. SNCF se réserve de droit de « sélectionner » les 3 dossiers proposant les meilleures offres financières avant présentation à la Ville. SNCF pourra solliciter auprès des candidats les informations et précisions complémentaires qui lui paraîtront nécessaires à la bonne appréhension des offres et à leur optimisation. Cette sollicitation pourra prendre la forme d'échanges écrits ou d'échanges oraux.

Les offres insuffisantes au regard des critères de sélection pourront être rejetées.

c) Sélection de la meilleure offre

Après l'analyse des offres la SNCF s'autorise à engager une phase de négociation avec le/les candidat(s) présentant selon elle la meilleure proposition globale, afin notamment de préciser les clauses relatives au montage de l'opération et à la promesse de vente.

Le choix final s'effectuera en accord avec la Ville, notamment sur le critère de la qualité urbaine, architecturale, « environnementale » du projet et du respect de la programmation.

d) Notification au candidat

SNCF notifiera au candidat retenu la désignation de son offre comme lauréate de la consultation,

Cette notification ne constitue pas un engagement de vendre. Seule la signature de la promesse synallagmatique de vente peut être considérée comme un engagement de vendre.

6.2. Critères d'appréciation des offres et de sélection du candidat lauréat

La sélection de la meilleure offre se fera en fonction de plusieurs critères d'appréciation :

- Prix d'achat du terrain proposé par le candidat ;

- Qualité de la réponse au programme attendu et de la proposition de faisabilité technique, spatiale, d'intentions architecturales et ambitions environnementales (cf documents requis)
- Capacité, expérience et motivation du candidat à réaliser le programme proposé : solidité financière ; références récentes d'opérations de même nature et de même taille ; motivation de son intérêt pour le site ;
- Capacité à mettre en place un dialogue partenarial

6.3. Renonciation

SNCF se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation, ou de l'interrompre à tout moment pour quelque motif que ce soit, sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnité à ce sujet.

En outre, les candidats dont l'offre n'aurait pas été retenue reconnaissent à SNCF le droit de ne pas avoir à justifier sa décision et s'interdisent par avance d'exercer un quelconque recours à ce titre contre SNCF.

6.4. Calendrier prévisionnel de la consultation

Lancement de la consultation	Juin / Juillet 2022
Demande de renseignements au + tard	15 septembre 2022
Remise des offres au + tard	30 septembre 2022
Ouverture des plis	3 octobre 2022
Analyse des offres (SNCF + Ville)	Octobre 2022
Dialogue éventuel avec les candidats (dont auditions) – choix et notification au lauréat	Novembre 2022 (30/11)
Signature de la promesse de vente au + tard	15 janvier 2023
Dépôt du permis de construire	mai 2023
Signature prévisionnelle de l'acte de vente	1^{er} trimestre 2024

7. CONDITIONS DE RECEVABILITE ET CONTENU DES OFFRES

SNCF se réserve le droit de rejeter et considérer comme nulles les réponses des candidats qui ne respecteraient pas le présent règlement de la consultation et les réponses qui ne respecteraient pas les conditions de recevabilité définies ci-après.

7.1. Conditions de forme

Les offres devront :

- être rédigées en français ;
- être datées et signées par la personne habilitée à engager la Société et revêtue du cachet du candidat ;
- être remises en **2 exemplaires dont 1 exemplaire papier reproductible**, l'ensemble sous pli recommandé avec accusé de réception ou être déposées contre récépissé au plus tard :

Le vendredi 30 septembre à 12H30 , à l'adresse ci-dessous :

SNCF – ACCUEIL
Immeuble « Perspective »
449, avenue Willy Brandt
59 777 EURALILLE

7.2. Conditions de fonds

Le candidat soumissionnaire devra :

- se conformer aux conditions de la consultation et en particulier à celles du présent règlement ;

- s'engager par une lettre jointe à son offre, irrévocablement et sans condition (notamment de l'accord préalable de comités ou d'instances décisionnelles du candidat, ou toutes autres réserves sur la capacité du candidat), à respecter les termes de son offre. En cas de groupements, cet engagement devra être pris solidairement par chaque Société membre ;

- s'engager à donner à son offre une durée de validité de **18 mois** à l'issue de la phase de dialogue et d'entente sur les caractéristiques et la mise au point du projet (Nov.2022).

L'offre attendue devra comporter les éléments permettant à SNCF de choisir un candidat.

Les documents à fournir par les candidats sont les suivants, à remettre à raison d'1 exemplaire papier et sous clé USB :

Un dossier en format A4 « portrait » comportant :

A) Offre de prix

- L'offre d'achat dans une lettre d'engagement ;
- Une note sur la programmation : nombre de logements ; type de financement ; typologies visées ;

- Une note justifiant du positionnement de l'offre sur les produits proposés : par rapport au marché local et par rapport à l'environnement ;
- Les modalités de commercialisation, de cession, indication des prix « cibles » de vente des logements ;
- Le bilan financier de l'opération ;
- Le tableau de synthèse de la proposition (fichier EXCEL à compléter figurant dans le dossier technique annexé)

B) Note relative à la motivation de l'intérêt du candidat pour le programme proposé (note d'opportunité et méthodologique) :

- Expérience du candidat dans des réalisations de même nature, avec un minimum de 4 références d'opérations de même nature ;
- Présence du candidat sur le territoire et complémentarité du projet avec ses offres en cours ;
- Proposition de mise en œuvre d'un dialogue « partenarial » avec la SNCF et la Ville ;
- Un projet de planning général de l'opération ;

C) Capacité juridique, financière et moyens du candidat :

- Extrait Kbis ;
- Les déclarations sur l'honneur relatives aux obligations fiscales et sociales ;
- Si le candidat est en redressement judiciaire, la copie du ou des jugements prononcés à cet effet ;

Un dossier en format A3 « paysage » comportant :

A) Une étude de faisabilité réalisée par un architecte ou architecte-urbaniste sur la base du programme qui figurera dans l'offre.

L'étude de faisabilité sera rendue sous la forme d'un cahier en format A3 Paysage et comportera :

- 1 planche d'application des principales règles du PLU et de présentation du programme proposé : nombre potentiel de logements ; typologies ; nombre de places de stationnement ; surfaces en espaces libres et espaces verts ;
- 1 plan de masse d'ensemble au 1/1 000 démonstratif des intentions du projet (niveau Esquisse) : emprise au sol des bâtiments ; orientations optimales ; traitement des espaces non construits, dont zones de stationnement, espaces verts, du fonctionnement de l'ensemble immobilier (accès...), de la hauteur projetée des bâtiments.

De la planche au 1/1000, un tirage au 1/500 en format A.1 plié sera également fourni.

- 1 planche/note (sur 4 pages maximum) relative aux propositions de traitement architectural, paysager du programme ; matériaux envisagés (façades ; toiture..)
Cette note intégrera photos/visuels de référence, croquis, coupes illustrant les intentions.

- 1 planche/note explicitant et illustrant les ambitions du projet en matière de développement durable ;
- Des références de l'équipe de « conception/maîtrise-d'œuvre » pour des opérations de même nature, réalisées ou en cours de réalisation.