



## Commune de LAON (02)

**Appel à manifestation d'intérêt  
Cession d'un terrain destiné  
à la construction d'un programme mixte  
d'urbanisation**



**Ville de LAON**

**SNCF IMMOBILIER**  
DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE HAUTS-DE-FRANCE NORMANDIE  
POLE VALORISATION & DEVELOPPEMENT

Immeuble Perspective – 7<sup>ème</sup> 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
3.3.	Dispositions particulières concernant la cession des biens SNCF .....	7
4.	PROGRAMME ET FORMALISATION DU PROJET .....	9
4.1.	Secteurs du projet .....	9
4.2.	Contenu du programme .....	9
4.3.	Règles d’aménagement et de construction .....	10
4.5.	Projet d’aménagement du futur pôle « Gare » .....	12
5.	CONDITIONS DE PARTICIPATION .....	12
5.1.	Clause de confidentialité.....	12
5.2.	Information des candidats .....	13
5.3.	Absence de rémunération .....	14
6.	ORGANISATION DE LA CONSULTATION.....	15
6.1	Déroulement de la consultation .....	15
6.2.	Critères d’appréciation des offres et de sélection du candidat lauréat .....	15
6.3.	Renonciation .....	16
6.4.	Calendrier prévisionnel de la consultation .....	16
7.	CONDITIONS DE RECEVABILITE ET CONTENU DES OFFRES .....	16
7.1.	Conditions de forme .....	16
7.2.	Conditions de fonds .....	17

## 1. OBJET DE LA CONSULTATION

SNCF est propriétaire d'une emprise foncière d'environ **16 630 m<sup>2</sup>** située à Laon à proximité de la gare.

Ne présentant plus d'intérêt d'usage pour l'activité ferroviaire, ce terrain est susceptible d'accueillir une opération d'urbanisation en cours de réflexion.

SNCF vendra ce terrain avec pour objectif l'obtention d'une proposition financière et technique optimale, adossée à un programme d'aménagement et 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.

**Préalablement à cette cession (avec signature d'une promesse synallagmatique de vente), l'objectif de cet AMI est de faire émerger des propositions de programmation urbaine sur le site, en cohérence avec les enjeux du Territoire et les souhaits de la Collectivité, dans un dialogue partenarial à mettre en place.**

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<sup>er</sup> 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

Cet AMI est organisé 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 Gares & Connexions, propriétaires au sein du Groupe public ferroviaire du bien à céder.

Dans l'ensemble du processus de consultation, SNCF FRET et SNCF Gares & Connexions 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<sup>er</sup> ministre en date des 13/12/2021 et 22/03/2022 pour l'engagement des AMI mentionné ci-dessus (visant tous types de logements).

C'est dans le cadre de ce double engagement que s'inscrira la vente du bien SNCF en site de gare de Laon.

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 Gares & Connexions 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 Laon**

Dans le cadre du programme « Cœur de Ville » lancé par l'Etat qui vise la revitalisation des centres-bourgs des villes moyennes et pour lequel la Commune a été retenue, des réflexions et études ont été

engagées sur différentes thématiques : le commerce et l'activité économique, l'habitat, la mobilité, l'attractivité, le tourisme, le patrimoine, les espaces publics...

La Ville ambitionne, sur cette emprise foncière stratégique en gare et en centralité, de développer un secteur de mixité de fonctions sans pour autant à ce jour disposer d'un plan directeur arrêté ou d'outils réglementaires permettant la mise en œuvre opérationnelle du futur projet d'aménagement.

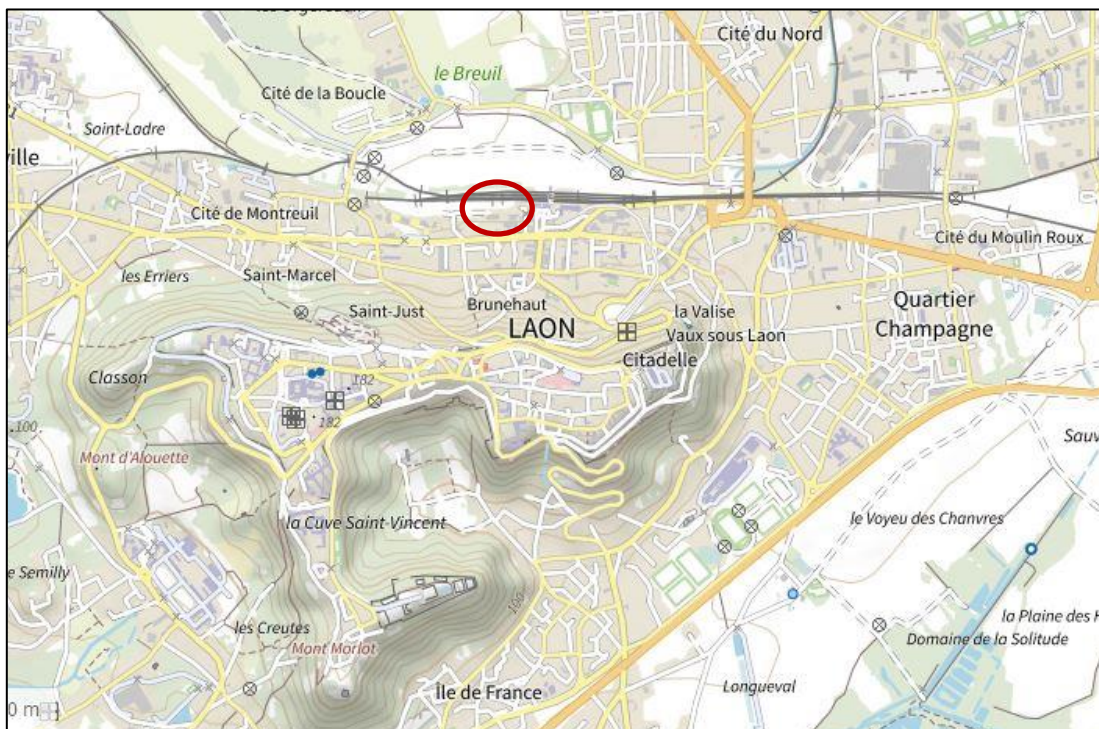
L'enjeu de cet AMI est d'appeler les opérateurs intéressés à proposer un ou plusieurs scénarii de programmation, assorti d'un projet d'organisation spatiale sur l'emprise dédiée et de définir un cadre de montage juridique et opérationnel.

Les ambitions, objectifs pour la Ville sont repris dans les deux documents suivants joints en annexe. Les candidats sont invités à en prendre très attentivement connaissance :

- L'avenant à la convention « Cœur de Ville » (phase de déploiement) qui présente en particulier une synthèse des études/diagnostics/actions déjà réalisés, des chantiers d'études en cours ou à programmer ainsi que les stratégies qui soutendent ce programme. Un nouvel avenant Action Cœur de Ville sera contractualisé début 2023 en vue de l'acte II du programme ACV ;
- Une note contextuelle sur le logement rédigée par l'Etat (direction départementale des territoires / DDT de l'Aisne).

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

Le terrain SNCF est situé dans la partie basse de la ville, à l'Ouest de la gare.

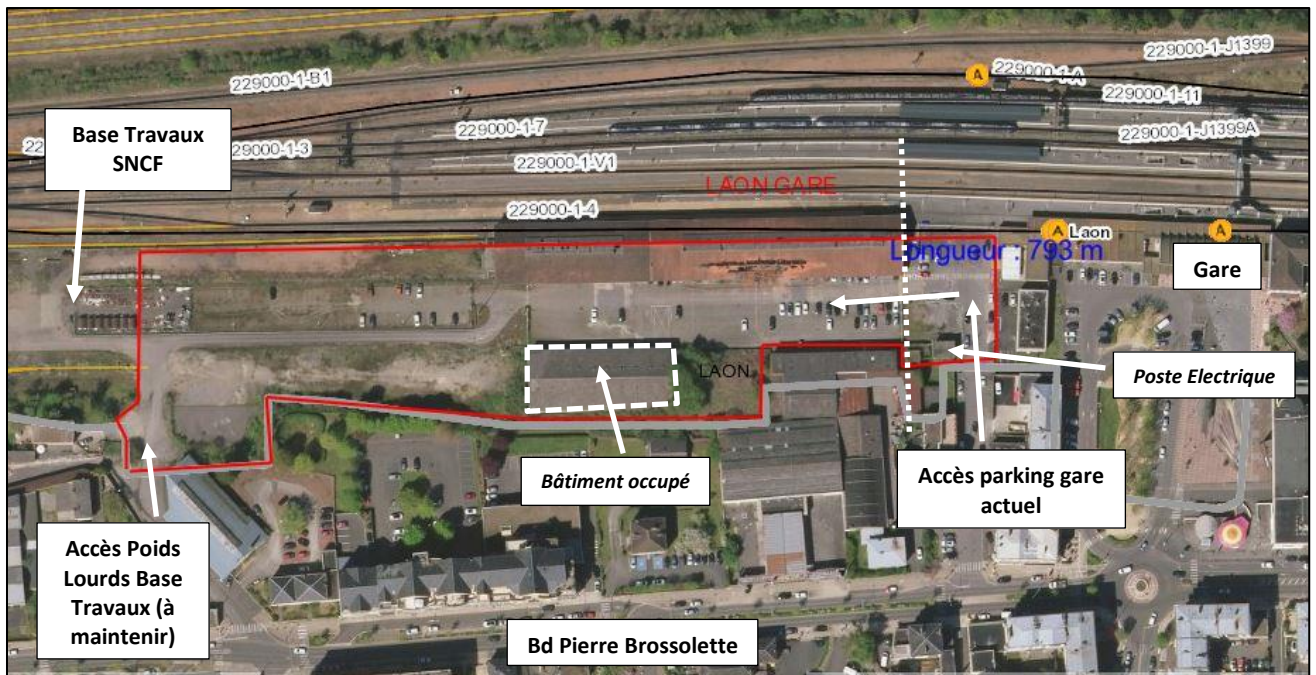


En second rang du front bâti du boulevard Pierre Brossolette et « encadré » par les rues :

- Jean Moulin à l'Ouest, permettant l'accès au site ferroviaire exploité, en particulier accès à une « base travaux » de maintenance courante du réseau ferré, en activité;



- Madeleine Rebérioux à l'Est, en proximité de la gare et pour accès aujourd'hui au parking « usagers » du train.



L'emprise du projet représente une surface d'environ 15 000 à 16 000 m<sup>2</sup> avant division (cf plan projet de cession).

Parcelles cadastrales	Surface avant division	Surface après divisions et par type de programme
BZ 146p AN 1 AN 16 AN 17	comprend le réseau ferré circulé et exploité	<b>+/- 16 000 m<sup>2</sup> dont :</b> <b>+/- 3 000 m<sup>2</sup> à réserver au futur parking « gare » (Collectivité)</b> <b>+/- 12 500 à 13 500 m<sup>2</sup> pour le projet urbain mixte (opérateur)</b>

La majeure partie du terrain est en zone de terre battue ou enschistée, avec présence partielle de dalles et d'un ancien quai de chargement. Une halle a été démolie sur le site (attention : cette halle figure toujours sur certaines photos aériennes ou plans).

Un ancien entrepôt de fret est encore présent sur le site. Il est à l'heure actuelle occupé par « L'Armée du Salut » qui bénéficie d'une convention d'occupation temporaire (COT). Après relogement de l'Association, la démolition du bâtiment est à prévoir à la charge de l'opérateur. Pour information, la Ville engage une recherche de locaux pour reloger l'association.

Le périmètre de cession à terme n'est pas à ce jour totalement arrêté, notamment dans sa limite Ouest, en raison d'impératifs d'exploitation ferroviaire, en cours d'arbitrage. Dans sa limite Est, une partie des terrains, désignée zone 1 ci-après, n'est pas « cessible » car comportant des câbles cheminant depuis un poste électrique vers le quai. Ces câbles alimentent les 3 postes d'aiguillage du site ferroviaire ainsi que les bâtiments de la gare.

En outre, une base Travaux de maintenance courante du réseau ferré est présente à l'extrême Ouest du site. Elle comporte une voie de service de stationnement de « trains travaux » et une zone de terrain

nu, de transbordement et stockage de matériels ferroviaires. Elle est desservie depuis la rue Jean Moulin, notamment pour accès de poids lourds afin d'avitailer la base. Tout projet d'aménagement doit impérativement prévoir le maintien de cet accès .

### 3.3. Dispositions particulières concernant la cession des biens SNCF

Différents documents joints au dossier technique de la consultation apportent des précisions complémentaires concernant l'état du bien. En particulier, un diagnostic amiante du bâtiment existant effectué en 2020 par la société EXPERTIMA et un diagnostic de qualité des sols réalisé par la Société TESORA en juillet 2021.

Pour la mise au point ultérieure d'une promesse de vente, les clauses particulières ci-dessous reprises dans les actes de vente de la SNCF sont portées à la connaissance des candidats :

- 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 toute 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 sera soumise à la seule condition suspensive (au profit de l'acquéreur) d'obtention de l'ensemble des autorisations administratives permettant in fine l'acte de construire, dans le cadre du montage juridique et réglementaire du projet qui reste à déterminer.
- L'ensemble sera vendu en l'état et réputé être libre d'occupation ;
- Par ailleurs, compte-tenu de sa contiguïté avec le domaine ferroviaire, le projet immobilier est soumis à diverses directives :
  - 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 le cas échéant (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. Dans le cas présent, cette clôture devra intégrer la pose d'un portail d'accès à la base Travaux SNCF existant à l'Ouest du site (largeur prévisible : 6m) ;
  - 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<sup>er</sup> 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 décret et ordonnance 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 à la contiguïté avec le « chemin de fer » des projets portés par des tiers sont joints en annexe.

### **Informations concernant les lignes ferroviaires**

La gare de Laon est desservie par les lignes ferroviaires suivantes :

- N°229000 « la Plaine à Hirson » ;
- N°261000 « Amiens à Laon » ;
- N°236000 « Laon au Cateau »

A titre informatif, d'un point de vue du Bruit, les lignes ferroviaires sont régies par arrêté préfectoral.

*« Arrêté préfectoral de classement des Infrastructures de transports publics à l'égard du bruit  
Classement des Autoroutes et Voies ferrées du département de l'Aisne » - dernier arrêté modificatif  
en date du 23/03/2018 et son annexe technique*

Pour une information plus complète sur ce sujet :

<https://www.aisne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Le-bruit/Les-cartes-de-bruit-et-les-plans-de-prevention>

Sur un principe d'antériorité de la présence de l'activité ferroviaire, il appartient au promoteur/aménageur/constructeur de concevoir son programme (de logements en particulier) de sorte à traiter le sujet du bruit (ex : orientations, mode constructif, fondations, équipements spécifiques des bâtiments, 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.

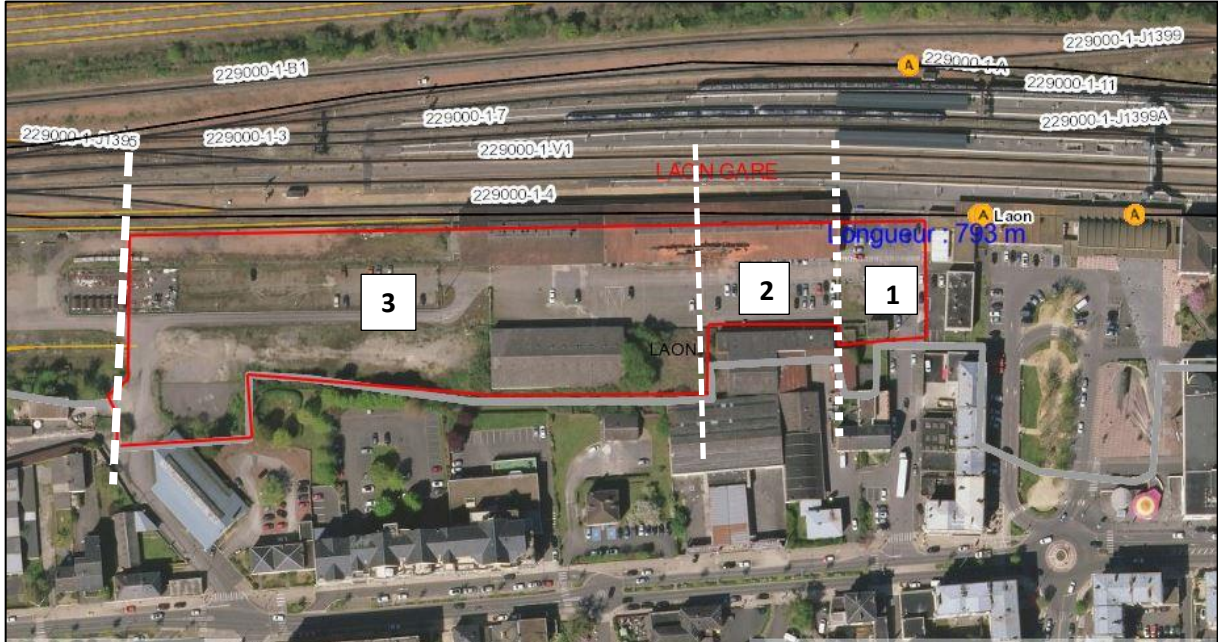
De même, les candidats sont alertés sur le phénomène vibratoire lié au passage des trains.

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



## 4. PROGRAMME ET FORMALISATION DU PROJET

### 4.1. Secteurs du projet



La **zone 1** : terrain maintenu dans le domaine public ferroviaire (non cédé). Support de l'organisation potentielle de cheminements vers la gare et les quais depuis le parking usagers, de stationnement éventuel réservé aux agents « gestionnaires » du périmètre de la gare, d'autres équipements liés à la proximité de la gare. A noter sur ce secteur l'existence d'un local vélos.

La **zone 2** : organisation du nouveau parking usagers et agents du transport ferroviaire (cf missions postées)

La **zone 3** : organisation du projet d'aménagement et de construction.

### 4.2. Contenu du programme

Comme exposé ci-dessus, la programmation sur ce site n'est pas arrêtée, hormis une surface de l'ordre de **3 000 m<sup>2</sup>** à réserver à la configuration d'un nouveau parking/espace de fonctionnalités pour les clients du train.

Le reste du terrain, d'environ **12 500 à 13 500 m<sup>2</sup>**, est dédié à l'organisation du projet d'urbanisation pour lequel les typologies de programmes suivantes seraient appréciées parce qu'elles correspondent à des orientations portées par le Territoire :

- Le Logement en particulier : si la proposition intègre du logement, un volume de 30% de logements sociaux est requis ;
- Logement/hébergement spécifique (exemple : résidence gérée à destination d'une population ciblée de jeunes actifs. En outre, il est souligné la demande des personnes âgées pour ce secteur en raison de la présence de nombreux commerces et services de proximité) ;
- Etablissement d'enseignement ou de formation professionnelle ;

- Pôle médical / paramédical / bien-être ;
- Tertiaire faisant l'objet d'une pré-commercialisation des locaux (exemple d'utilisateurs possibles : PME/TPE, coworking, associations, professions libérales, services publics...). Le tertiaire « en blanc » ne semble pas pertinent sur la commune, afin d'écartier le risque de «vacance» ;
- Commerce / restauration (en complément du programme principal et/ou à condition de se distinguer de l'offre existante en centre-ville et autour du pôle gare) ;
- Equipement de loisirs ;
- Tout autre programme dont l'intérêt serait dûment justifié, pertinent au regard de la localisation site (proximité du centre-ville et de la gare) et des orientations stratégiques du Territoire.

Lorsque plusieurs programmes sont proposés, leurs complémentarités et synergies seront explicitées.

Pour les programmes Commerce ; Tertiaire ; Logement spécifique, les propositions identifiant les potentiels investisseurs et/ou gestionnaires et Enseignes sont un plus.

### 4.3. Règles d'aménagement et de construction

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 décembre 2018, actuellement en vigueur, classe le terrain dans 2 zones :

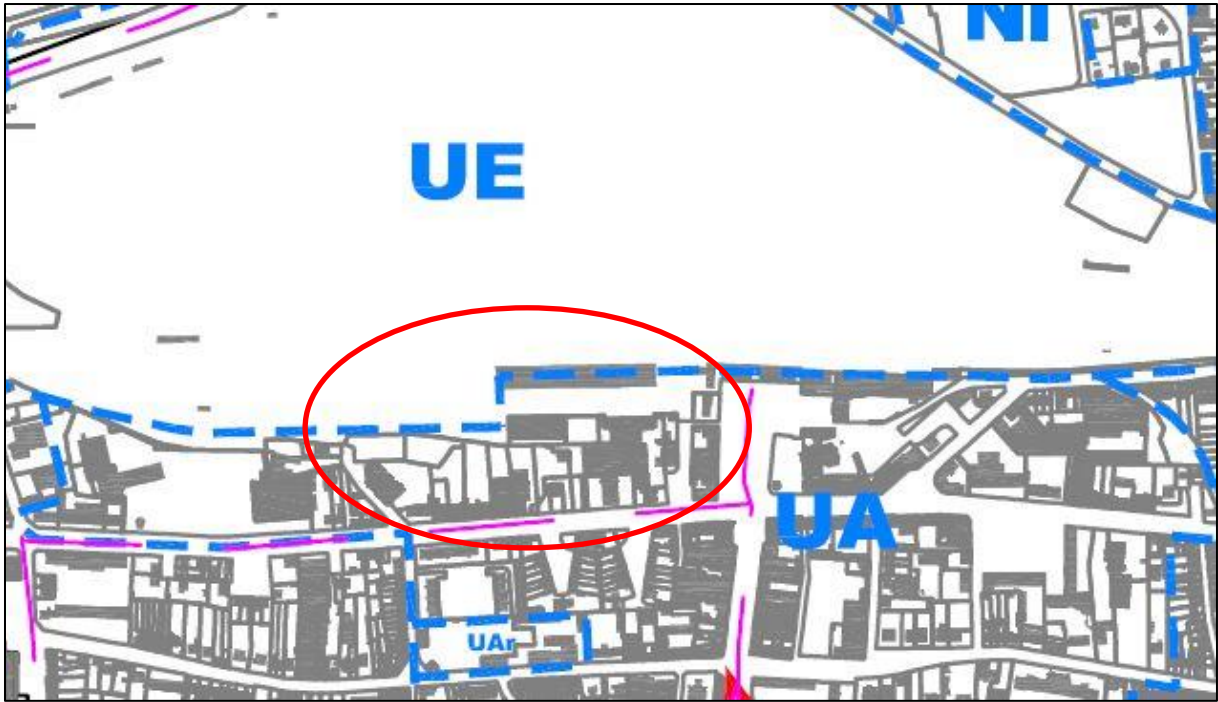
- Pour environ 50% de la surface, en zone UE : zone urbaine à vocation d'équipements destinée à recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Et 50% en zone UA : zone urbaine mixte à vocation dominante habitat

NB : la commune est couverte par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) depuis 1995, l'un des plus vastes secteurs sauvegardés de France. Le terrain n'est pas situé dans le périmètre PSMV. Toutefois, un avis de l'Architecte des Bâtiments de France serait requis, en raison de la covisibilité ville haute (depuis la cathédrale)/ville basse.

Le projet d'urbanisation, souhaité en mixité de fonctions, nécessitera une évolution du PLU pour accompagner l'opération. La Collectivité engagera les procédures de modification nécessaires, le cas échéant via une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la base d'un projet partagé.

Dans l'attente, la conception du projet pourra se référer au zonage le plus proche et approprié, la zone UA. Elle tiendra également compte de la servitude T1 s'appliquant aux aménagements et constructions aux abords du chemin de fer.

Considérant la situation du terrain au cœur de la ville et à proximité d'un pôle de transports en commun, la question de la densité qui sera proposée est particulièrement sensible au regard de la frugalité foncière à observer dans les enjeux actuels de développement durable (zéro artificialisation).



Les documents du PLU et du PSMV sont disponibles sur le site de la Ville de Laon, par les liens ci-dessous.

[http://laon.fr/VILLE\\_LAON\\_21\\_WEB/FR/document/Dossier%20PLU%20Complet.pdf](http://laon.fr/VILLE_LAON_21_WEB/FR/document/Dossier%20PLU%20Complet.pdf)

[http://laon.fr/VILLE\\_LAON\\_21\\_WEB/FR/document/LAON\\_Secteur\\_Sauvegarde.pdf](http://laon.fr/VILLE_LAON_21_WEB/FR/document/LAON_Secteur_Sauvegarde.pdf)

Les candidats sont invités à la consultation exhaustive et approfondie des documents réglementaires applicables.

#### **Domanialité et rétrocessions foncières éventuelles :**

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

#### **4.4. 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 sujets bruit et vibrations mentionnés ci-avant), sans exhaustivité :

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

- Gestion des déchets

#### 4.5. Projet d'aménagement du futur pôle « Gare »

Dans le cadre du volet « mobilités » du programme « Cœur de Ville », sont fléchés le réaménagement et la requalification du secteur de la gare et de ses fonctionnalités, en particulier la zone de stationnement destiné aux clients/usagers du train, aujourd'hui peu qualitative (cf zone 2 précisée ci-avant).

En outre, la Ville souhaite également re-travailler à moyen/long terme la place de la gare (Place des Droits de L'Homme) avec l'objectif de la rendre plus conviviale, lisible et accessible, intégrant notamment une réorganisation de la gare routière.

La/les proposition(s) de plan de masse de l'opération présentera(ont) une configuration et un aménagement de ce parking, d'une surface de l'ordre de 3 000 m<sup>2</sup>, à conforter :

- Parking clients du train pour environ 120 véhicules ;
- Parking réservé « agents opérateurs ferroviaires », clôturé, pour environ 10 places.

La zone 2 est à cet égard indicative. La meilleure organisation spatiale possible sera recherchée tout en tenant compte des accès au site et de la proximité des quais (Est du site), afin de faciliter la prise de train pour les usagers.

Le terrain correspondant à la réalisation de ce parking n'est pas réputé être cédé à (aux) l'opérateur(s) du programme de construction mais directement par la SNCF à la Collectivité qui sera désignée compétente pour en assurer l'aménagement et le financement.

Le plan de masse reprendra également en proposition l'aménagement de la partie de terrain non cédée en raison de la présence de câbles ferroviaires (zone 1, non cédée).

Il s'agit donc, dans le cadre de la présente consultation, de s'assurer de la plus grande cohérence d'organisation spatiale, de fonctionnement, de coexistence entre les deux programmes à venir : « projet construit » et « projet public gare ».

Le cahier des charges du programme de cet espace public n'est pas écrit à ce jour (par exemple, services spécifiques au-delà du besoin de stationnement véhicules). Il sera étudié par suite avec la collaboration de SNCF Gares & Connexions, en charge de la gestion et de l'exploitation des gares.

## 5. CONDITIONS DE PARTICIPATION

Sont autorisés à participer à la consultation tous les aménageurs/promoteurs/investisseurs/gestionnaires intéressés par ce projet (voire en Groupement)

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 règlement de consultation ;
- La note de contexte Habitat rédigée par la DDT de l'Aisne ;
- L'avenant à la convention « Action Cœur de Ville » ;
- Le plan de zonage : il appartient au candidat de s'informer sur règlements de PLU, PSMV (documents complets sur le site de la Commune)
- 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 :
  - Référentiel IG94589V : MOA Tiers – Directives de sécurité ferroviaire ;
  - 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 (attention : les règles de protection du domaine public ferroviaire ont changé au 1<sup>er</sup> 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 du diagnostic amiante 2020 du bâtiment existant (EXPERTIMA)
- Le rapport environnemental réalisé en juillet 2021 par la Société TESORA ;
- Un document sur le « bruit ferroviaire » (ce document est transmis à titre informatif pour exposer 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.

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 mel à l'adresse suivante : [marie-france.doutriaux@sncf.fr](mailto:marie-france.doutriaux@sncf.fr)

La date pour la visite des lieux est fixée le :

**Jeudi 15 septembre de 9H30 à 10H30. Cette visite du site sera suivie d'une rencontre avec les représentants de la Ville de Laon de 11H à 12H30 (le lieu sera précisé)**

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 mel auprès de Marie-France DOUTRIAUX à l'adresse suivante :

[marie-france.doutriaux@sncf.fr](mailto: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 suivante :**

**[marie-france.doutriaux@sncf.fr](mailto: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 (dans une fourchette haute/basse) 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 en lien avec la Ville, 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 signature ultérieure de la promesse de vente.

Le choix final s'effectuera en accord avec la Ville, notamment sur la pertinence de la programmation, de la qualité urbaine et « environnementale » du projet et de la méthodologie proposée (dialogue / constitution de l'équipe projet)

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 ultérieure 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 « approché » d'achat du terrain proposé par le candidat ;
- Qualité / compréhension de la question posée sur la recherche de la programmation ; de la proposition de faisabilité technique, spatiale, d'intentions architecturales et 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 et à être force de propositions.

### 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	<b>Juin/Juillet 2022</b>
Visite de site et rencontre avec la Ville	<b>15 septembre 2022</b>
Demande de renseignements au + tard	<b>14 octobre 2022</b>
Remise des offres au + tard	<b>28 octobre 2022</b>
Ouverture des plis	<b>31 octobre 2022</b>
Analyse des offres (SNCF + Ville)	<b>Nov. 2022</b>
Audition éventuelle des candidats – choix et notification au lauréat	<b>Novembre/Décembre 2022</b>
Dialogue avec le lauréat sur le projet : mise au point ; conditions réglementaires de mise en œuvre ; planning global	<b>Décembre 2022 à fin février 2023</b>
Signature promesse synallagmatique de vente	<b>1<sup>er</sup> semestre 2023</b>

## 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 28 octobre à 12H30** délai de rigueur, 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, celle-ci étant réputée avoir reçu l'accord préalable de comités ou d'instances décisionnelles du candidat. 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 d'entente sur les caractéristiques du projet (Février 2023)

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 de compréhension des enjeux de l'AMI ;
- Une note argumentée, explicitant la proposition de programmation et détaillant pour chaque type de programme les principales caractéristiques (exemple pour le logement : nombre de logements ; surfaces ; type de financement ; typologies visées ; population ciblée)
- 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, location, indication des prix « cibles » de vente des logements ; cellules commerciales, bureaux...
- Le bilan financier de l'opération ;
- Le tableau de synthèse de la proposition (fichier EXCEL à compléter intégrant chaque typologie de programme, 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 format A3 « paysage » comportant :**

**A ) Une étude de faisabilité réalisée par un architecte / 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 global proposé, par type de programme ; nombre de places de stationnement ; surfaces en espaces libres et espaces verts ;
- 1 plan de masses 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, des liens avec les espaces publics environnants (cf parking gare) ;

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

Un ou plusieurs scénarii de programme peuvent être proposés.

Dans ces conditions, le plan de masse sera celui du scénario « de référence » du candidat.

- 1 planche/note (sur 4 pages maximum) relative aux propositions de traitement architectural, paysager du programme ; aux cibles visées en matière de développement durable (labellisations, certifications) ; matériaux envisagés (façades ; toiture..) Cette note intégrera photos/visuels de référence, croquis, coupes illustrant les intentions ;
- Des références de l'équipe de « conception/maîtrise-d'œuvre » pour des opérations de même nature, réalisées ou en cours de réalisation.