

# AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

## Article L2122-1-1 alinéa 1

### MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU D'UN TERRAIN DE 5800 M2 POUR DES ACTIVITES DE MANUTENTION, STOCKAGE DE MATERIAUX NON POLLUANTS ET VEHICULES DE MANUTENTION ET PAR FRET SNCF D'UN BATIMENT DE 42M2 POUR UNE ACTIVITE DE BUREAU/ VESTIAIRES SUR LES COMMUNES DE TOULOUGES ET DE PERPIGNAN

- 1. SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territoriale** Grand Sud de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 4 rue Léon Gozlan – CS 70014 – 13331 MARSEILLE Cedex 03, représentée par Madame Gaëlle GRASSET en sa qualité de Directrice de la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud de SNCF Immobilier, dûment habilitée 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.
- 2. Correspondant :**  
Renseignements techniques et administratifs : DIT Grand Sud, Gestionnaire Esset, Mme. Maeva FICAT ou à défaut M. Nicolas PELINQ / Courriel : [maeva.ficat@esset-pm.com](mailto:maeva.ficat@esset-pm.com) / [nicolas.pelinq@esset-pm.com](mailto:nicolas.pelinq@esset-pm.com) / Téléphone : 07 78 67 78 07 / Adresse : Agence Montpellier – Parc club du Millénaire – bâtiment 8 – 1025 Avenue henri becquerel – 34 000 Montpellier.
- 3. Objet de la procédure :**

La présente procédure de mise en concurrence a pour objet la passation de deux contrats d'occupation non constitutifs de droits réels relatifs à la mise à disposition d'une part par SNCF Réseau d'un terrain non bâti d'une superficie de 5 800 m<sup>2</sup> pour des activités de manutention et de stockage de matériels non polluants/ véhicules de manutention (sous le n° 864p de la Section HY) sur la commune de Perpignan (66) et d'autre part par FRET SNCF d'un bâtiment de 42 m<sup>2</sup> situé rue de Lisbonne sur la commune de Toulouges (66) pour une activité de bureau et de vestiaires, sanitaires (WC, douche) (sous parcelle n° 8p, Section AC).

Les BIENS sont situés en gare de Perpignan Saint Charles UT n°008291L Lot n°019p Bâtiment n°11p. Les accès aux BIENS se font par la rue de Lisbonne. Les BIENS sont desservis par l'autoroute A9 qui se situe à 2km environ.

Les Biens se situent à l'intérieur d'un site sécurisé par un portail automatique et multi-occupé. Les voies d'accès sont communes aux services SNCF, ses clients et les locataires du site.

Les BIENS immobilier mis à disposition, occupent une superficie globale de 5 842 m<sup>2</sup> environ, comportant :

- 5 800 m<sup>2</sup> de terrain nu (SNCF RESEAU)
- 42 m<sup>2</sup> de bureaux (FRET SNCF)

Il est précisé que la voie de service n°127 est formellement exclue du périmètre d'occupation de la présente convention de même qu'une bande de terrain nu courant le long de la voie de service n°127 et d'une largeur de 10 mètres. Toutefois, ces installations sont inscrites au Document de Référence du Réseau ferroviaires et disponibles via la Plateforme de Services aux Entreprises Ferroviaires (PSEF, [www.psef.sncf-reseau.fr](http://www.psef.sncf-reseau.fr)).

L'OCCUPANT reconnaît avoir été informé que la voirie actuellement présente sur site est de type légère, il prendra par conséquent toutes les mesures nécessaires pour faire usage d'engins et de

véhicules adaptés sans toutefois dépasser un poids chargé de 20 tonnes pour les engins de manutention et pour les poids lourds un point total roulant (PTR) de 44 tonnes.

Les activités polluantes ou impliquant la manipulation ou le stockage de matières dangereuses ne sont pas autorisées. Les Activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont également interdites.

Toute sous-occupation est interdite.

Les contrats d'occupation ne donnent pas droit à l'OCCUPANT de réaliser des travaux ouvrant droit à indemnisation dans les conditions de l'article 23 des Conditions Générales sur l'emplacement mis à disposition, à l'exception des travaux d'entretien et de réparation visés à l'article 15. Il pourra néanmoins procéder à de légers aménagements rendus nécessaires dans le cadre de son activité sous réserve de fournir à SNCF IMMOBILIER, le détail des aménagements prévus et d'obtenir un accord express préalable.

En contrepartie du droit accordé à l'occupant, celui-ci versera à FRET SNCF un loyer et à SNCF Réseau une redevance d'occupation domaniale.

### **Pour l'Occupation du bien SNCF Réseau :**

En contrepartie du droit accordé à l'occupant, celui-ci versera à SNCF Réseau une redevance dont le montant annuel, hors taxes, est fixé au minimum à **50 000.00 € (cinquante mille euros)**.

En cas de redevance à pallier, Le montant total des redevances cumulées à verser sur la durée maximale totale de la convention ne peut être inférieur à **250 000 € (deux cent cinquante mille euros)**.

En contrepartie du droit accordé à l'occupant, celui-ci s'engage au règlement :

Redevance dont le montant est à proposer par le candidat (à exprimer en Euros / hors taxes, hors charges / an). A noter que cette redevance fera l'objet d'une indexation annuelle (indice ILAT).

Prestations et fournitures (gaz, électricité, ...) : L'OCCUPANT s'interdira toute création de raccordement , Aucune facturation de charges ne sera par conséquent adressée à celui-ci.

Forfait annuel des Impôts et taxes : 4700€ HT

Frais de dossier : 1000 €HT

Dépôt de garantie : 3 mois de redevance TTC

Par ailleurs, la présente convention d'occupation est conclue pour une durée de 3 années à compter du 01/08/2024 (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») pour se terminer le 31/07/2027.

Elle pourra faire l'objet d'une prorogation tacite par périodes de 1 années sans que cette prorogation n'excède 2 ans au total, à moins que SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou l'OCCUPANT ne se soit opposé à cette prorogation par lettre recommandée avec avis de réception envoyée au moins 3 mois avant l'échéance de la période.

Au terme de la durée maximale de la convention d'occupation de 5 années soit au plus tard le 31/07/2029, l'occupant ne pourra prétendre à la reconduction ou au renouvellement tacite de la convention d'occupation.

**La prise d'effet pourra être retardée de trois (3) mois pour faciliter le départ de l'occupant sortant le cas échéant.**

### **Conditions pour l'occupation du bien FRET SNCF :**

En contrepartie du droit accordé à l'occupant, Le BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, hors taxes, minimum de (trois-mille-huit-cents euros) **3 800.00 Euros**.

En cas de redevance à pallier, le montant total des loyers cumulés à verser sur la durée maximale totale du bail ne peut être inférieur à (dix-neuf mille euros) **19 000€**.

En contrepartie du droit accordé à l'occupant, celui-ci s'engage au règlement :

Loyer dont le montant est à proposer par le candidat (à exprimer en Euros / hors taxes, hors charges / an). A noter que ce loyer fera l'objet d'une indexation annuelle (indice ILAT).

Prestations et fournitures (gaz, électricité, ...) : 426€ HT (eau et électricité)

Forfait annuel des Impôts et taxes : 500€ HT

Frais de dossier : 1000 €HT

Dépôt de garantie : 3 mois de redevance TTC

Par ailleurs, le BAIL est conclu pour une durée de 3 ans à compter du 01/08/2024 (ci-après « Date de prise d'effet du Bail ») pour se terminer le 31/07/2027.

Par dérogation à l'article 5 des Conditions Générales, le BAIL sera reconduit tacitement à son échéance par périodes d'une année, faute de congé adressé par lettre recommandée avec accusé de réception par l'une des PARTIES à l'autre 3 mois avant l'échéance du BAIL, sans toutefois que la durée totale du BAIL initial et de ses reconductions tacites ne puisse excéder 5 ans au total soit au plus tard le 31/07/2029.

**La prise d'effet pourra être retardée de trois (3) mois pour faciliter le départ de l'occupant sortant le cas échéant.**

**Les conditions complètes de mise à disposition du Bien sont présentes dans les projets de convention.**

#### **4. Procédure :**

La convention d'occupation non constitutive de droits réels est passée selon la procédure de sélection préalable de l'article L2122-1-1 du Code Général de la propriété des personnes publiques.

La présente procédure est publiée sur les plateformes E-Publimmo et Midi Libre.

#### **5. Visite de site**

Une visite **obligatoire** sur site aura lieu le **Jeudi 6 juin 2024 à 11h00 pour une durée maximale de 2 heures**. Le candidat devra nécessairement prendre rendez-vous par mail avec Mme Maeva FICAT ou à défaut M. Nicolas PELINQ dont les coordonnées sont précisées au point 2 ci-dessus.

Toute demande de visite reçue après le 04/06/2024 à 12h00 ne sera pas recevable.

Les candidats devront imprimer pour le jour de la visite l'attestation de visite jointe au dossier de consultation. Ils se rendent sur place munis de cette attestation et de leur pièce d'identité. L'attestation de visite est présentée puis signée par SNCF Immobilier ou son Gestionnaire.

L'attestation de visite signée par SNCF Immobilier ou son Gestionnaire est jointe au dossier de candidature et de proposition remis par le candidat.

#### **6. Projet de convention d'occupation**

Le projet de convention d'occupation contenant les règles et conditions de la mise à disposition du bien est joint en annexe du présent avis.

#### **7. Composition du Dossier de la candidature et de la proposition**

Toute personne souhaitant participer à la consultation doit déposer, dans le délai prévu au point 12 ci-après et sous peine d'irrecevabilité, un dossier composé des documents suivants :

- a) Une lettre de candidature comportant : les noms, prénoms, qualité, domicile du demandeur ou, si la demande émane d'une personne morale, les précisions suivantes : nature, dénomination, siège social et objet de la personne morale
- b) Une liste de références locales, régionales ou nationales en lien avec l'activité projetée
- c) 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,

d) Un extrait K bis ou tout document équivalent, datant de moins de trois mois, établissant les pouvoirs de la personne habilitée à représenter le candidat ou, le cas échéant, le groupement de candidats,

e) Une note précisant :

- Le projet du candidat et notamment sa capacité, les modalités dans lesquelles il entend exploiter le bien mis à disposition ;
- Son business plan : une présentation de l'évolution de son chiffre d'affaires permettant d'apprécier le réalisme de son modèle économique notamment au regard du montant de la redevance proposée et les moyens techniques et humains qu'il entend affecter à l'exécution de la convention : matériel utilisé, maintenance, classification fonctionnelle des emplois, expérience des salariés....
- Mode d'exploitation innovant en matière de protection de l'environnement : une note démontrant le caractère innovant du projet en matière de protection de l'environnement. Il décrira ses modes de transport des marchandises avec éventuellement la répartition des volumes entre les différents modes de transports (ferroviaire, route...). Il pourra également présenter l'éventuelle évolution de sa flotte de véhicules sur la durée du contrat comme par exemple le recours à des véhicules à motorisation électrique, gaz naturel... Il prendra également en compte l'impact sonore de son activité sur l'environnement voisin et proposera des solutions visant à les réduire.
- Le montant de la redevance annuelle proposée par année sur la durée du contrat (hors taxes et hors charges)

f) Le projet de convention d'occupation paraphé et signé sur chaque page ;

g) L'attestation de visite de site signée par SNCF Immobilier ou son Gestionnaire.

h) Plan de localisation des périmètres SNCF Réseau et FRET SNCF mis à disposition

Les candidats se présentant en groupement sont informés de ce que l'attribution de la convention d'occupation à un groupement supposera nécessairement sa transformation en groupement solidaire, SNCF Immobilier ou son Gestionnaire se réservant le droit de solliciter toute pièce de nature à établir après attribution de la convention mais avant sa signature, l'existence de cette solidarité.

Les documents remis par les candidats sont signés et 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.

L'ensemble du dossier ne doit pas dépasser l'équivalent de vingt (20) pages numérotées (format A4).

SNCF Immobilier se réserve la possibilité, s'il constate que certains des documents ou renseignements exigés ci-dessus sont absents ou incomplets, de demander, par courriel à l'adresse mentionnée dans le dossier à tous les candidats concernés de compléter leur dossier dans le délai fixé dans le courriel. Les réponses devront être transmises et reçues dans ce délai soit par courriel à la personne aux coordonnées précisées au point 2, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'adresse mentionnée au point 2. Aucun autre document ou renseignement, autres que ceux réclamés, ne devront être envoyés à cette occasion sous peine d'irrecevabilité.

Les candidats peuvent demander des renseignements complémentaires à SNCF Immobilier nécessaires à l'élaboration de leur proposition, au plus tard le 10/06/2024 à 16h00, 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 15/06/2024 via la plateforme internet Epublimmo.

Les dossiers ne comportant pas l'intégralité des documents et informations mentionnés ci-dessus ou ne respectant pas les conditions formelles de présentation du dossier imposées par le présent avis seront déclarés irrecevables et ne seront pas examinés.

## 8. Critères de sélection

SNCF Immobilier se réserve la possibilité de rejeter les candidatures manifestement insuffisantes. Les dossiers des candidats seront examinés, notés et classés au regard des critères pondérés suivant :

### **1) Redevance : 40 points**

Le candidat dont le montant annuel cumulé de la redevance (hors taxe et hors indexation) sur la durée de la convention 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 de la redevance (hors taxe et hors indexation) sur la durée de la convention de la proposition) / montant annuel cumulé de la redevance (hors taxe et hors indexation) sur la durée de la convention de la proposition la plus élevée

### **2) Business plan et moyens techniques et humains affectés à l'exécution de la convention : 40 points**

Le niveau de qualité et de performance du business plan et des moyens techniques et humains est apprécié au regard du projet présenté par le candidat dont la liste des documents à fournir est précisée au point 7 ci-dessus.

### **3) Utilisation d'un mode d'exploitation innovant en matière de protection de l'environnement : 20 points**

Le candidat est invité à présenter une note démontrant le caractère innovant du projet en matière de protection de l'environnement. Il décrira ses modes de transport des marchandises avec éventuellement la répartition des volumes entre les différents modes de transports (ferroviaire, route...). Il pourra également présenter l'éventuelle évolution de sa flotte de véhicules sur la durée du contrat comme par exemple le recours à des véhicules à motorisation électrique, gaz naturel... Il prendra également en compte l'impact sonore de son activité sur l'environnement voisin et proposera des solutions visant à les réduire.

## **9. Clause de réserve**

SNCF Immobilier se réserve 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.

## **10. Confidentialité**

Toute information, quel qu'en soit le support, communiquée par l'une des parties à l'autre, à l'occasion de la présente procédure est soumise à une obligation de confidentialité. Les parties prennent toutes mesures particulières nécessaires à la protection des documents et des supports de ces informations, quelle qu'en soit la nature ou la forme.

## **11. Négociation**

Après examen des propositions, SNCF Immobilier se réserve la possibilité d'inviter les candidats dont la proposition est recevable et qui ont fait les meilleures propositions à une séance de négociation.

## **12. Date limite de remise des dossiers de candidature**

Le **Jedi 20 juin 2024 à 17h00** par dépôt sur la plateforme à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf>.

Les plis parvenus au-delà de cette date et cette heure limites seront déclarés irrecevables.

Le délai de validité du dossier de candidature est de **quatre (4) mois** à compter de la date limite de remise des plis ou celle de remise des propositions finales dans le cadre des négociations, le cas échéant.