

# AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

[Article L2122-1-1 alinéa 1]

## MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU D'UN TERRAIN SUR LES COMMUNES DE PARIS, AUBERVILLIERS ET SAINT-DENIS

**1. SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territoriale Ile de France** de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis les bureaux sont sis CAMPUS RIMBAUD – 10 rue Camille Moke – CS 20012 à LA PLAINE SAINT-DENIS Cedex (93212), représentée par son Directeur Immobilier Antoine de Roquigny dûment habilité. SNCF Immobilier (branche Immobilière de la Société nationale SNCF) 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. Correspondants :

Renseignements techniques et administratifs : ESSET : Mesdames Odile YANG et JOYS RIZKALLAH, joignables par courriel : [odile.yang@eset-pm.com](mailto:odile.yang@eset-pm.com) ; [joys.rizkallah@eset-pm.com](mailto:joys.rizkallah@eset-pm.com) - Adresse : ESSET PM - Liberty Tower – 17 place des Reflets, 92097 Paris La Défense Cédex

### 3. Objet de la procédure :

La présente procédure de mise en concurrence a pour objet la passation d'une convention d'occupation non constitutive de droits réels relative à la mise à disposition d'un terrain non bâti d'une superficie d'environ 25 840 m<sup>2</sup>, sis sur les communes d'Aubervilliers et de Saint-Denis à l'adresse suivante 33 Avenue de la Porte d'Aubervilliers, 75018 Paris.

L'affectation doit être conforme au PLU décrit ci-après.

Le site de la Gare des Mines est classé en zones UVPs et UE du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune, créé le 8 décembre 2005 et modifié la dernière fois le 25 juin 2024.

La zone UVP correspond aux espaces urbains à composante végétale et paysagère. Elle regroupe des jardins, squares, espaces publics partiellement végétalisés, des espaces dédiées au sport, aux loisirs ou aux activités culturelles.

Cette zone comprend en outre des espaces urbains dédiés aux activités portuaires du canal Saint-Denis et de ses berges.

L'objectif poursuivi est de renforcer la présence d'espaces de respiration sur le territoire et de les valoriser, en proposant des aménagements paysagers de qualité et en limitant les constructions. Le secteur UVPs dédié aux équipements sportifs

Les principales dispositions de la Zone UVPs sont :

Constructions, occupations et utilisations des sols interdits : Toutes les constructions, usages des sols et natures d'activités autres que ceux soumises à conditions sont interdites.

Constructions, occupations et utilisations des sols soumis à conditions :

- Les travaux, installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux, à la voirie ou aux transports ;

- Les dépôts et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la réalisation du réseau de transport du Grand Paris, à la condition que toute mesure soit prise afin de prévenir les nuisances à l'égard de l'environnement ;
- Les constructions à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les constructions à destination de commerce et d'activité de services, dès lors que leur surface de plancher n'excède pas 80 m<sup>2</sup> ;
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
- Des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
- La lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.
- Les constructions à destination des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées concernées par l'activité de la zone ;
- Les constructions à destination d'équipements sportifs.

La zone UE est destinée à accueillir des activités économiques mixtes, notamment celles du secteur tertiaire comprenant les bureaux et les grands centres commerciaux.

L'objectif poursuivi est de renforcer l'attractivité de ces pôles d'emplois en permettant d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques et à celles déjà implantées de se développer.

Afin de préserver la diversité des activités économiques accueillies, une part d'activité non tertiaires peut être exigée dans certains secteurs.

Les principales dispositions de la zone UE sont :

Constructions, occupations et utilisations des sols interdits :

- Les constructions à destination d'hébergement ;
- Les constructions à destination de commerce de gros,
- Les constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les constructions à destination des autres équipements recevant du public ;
- Les constructions à destination de lieux de culte ;
- Les constructions à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et les salles d'art et de spectacle,
- Les dépôts de toute nature ;
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
- L'aménagement de terrains de camping, d'aires d'accueil de gens du voyage, et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Constructions, occupations et utilisations des sols soumis à conditions :

- Les constructions à destination de logement, dès lors que cette fonction est liée et nécessaire au fonctionnement de la destination principale et que sa surface de plancher n'excède pas 130 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions à destination d'entrepôt, dès lors qu'elles sont liées à une autre destination économique principale autorisée et exercée sur le même terrain ou sur un terrain voisin ;
- Les constructions à destination de bureau
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement de l'équipement et ne portent pas atteinte au caractère de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - Des travaux de constructions ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement
  - La lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Le projet présenté devra être conforme au PLU opposable au moment de la signature du contrat.

L'occupant est autorisé à réaliser, à ses frais, sur le bien les ouvrages, constructions, équipements et installations à caractère immobilier nécessaire à l'exercice de son activité, ces derniers resteront la propriété de l'occupant. A l'expiration de la convention, l'occupant devra retirer les équipements, installations et constructions mis en place sur le BIEN, à ses frais, risques et périls.

Les aménagements sur le BIEN (sans caractère immobilier) rendus nécessaires à l'activité projetée sont autorisés et seront réalisés aux frais, risque et périls de l'OCCUPANT.

Les investissements réalisés par l'OCCUPANT doivent être amortis avant l'expiration de la convention, conformément à l'article R. 2125-5 du code général de la propriété des personnes publiques.

L'OCCUPANT prend à sa charge financière et matérielle les travaux relevant de l'article 606 du Code Civil, en ce compris les travaux ordonnés par l'administration, et ceux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation.

Les conditions complètes de mise à disposition du bien sont précisées dans le projet convention d'occupation.

En contrepartie du droit accordé à l'occupant, celui-ci versera à SNCF Réseau **une redevance annuel métrique** d'occupation domaniale **dont le seuil minimal est fixé à QUARANTE CINQ Euros hors taxes et hors charges (45 €/m<sup>2</sup>/an HT/HC).**

Le dépôt de garantie sera équivalent à **TROIS (3) mois de redevance TTC.**

Le montant estimatif annuel hors taxes et hors charges des impôts et taxes est en cours d'évaluation par le service fiscal.

Ce montant estimatif sera actualisé au titre de la nouvelle convention d'occupation temporaire.

Les frais de dossier s'élèvent à **DEUX MILLE SIX CENTS (2 600,00 € HT) Euros hors taxes.**

Les frais de gardiennage pendant les horaires de chantier sont de **DEUX MILLE QUATRE CENT VINGT-CINQ (2 425,00 € HT) euros** par mois jusqu'au 30 juin 2026, et de **TROIS MILLE SIX CENT QUARANTE (3 640,00 € HT)** de début juillet 2026 à fin juin 2029.

Les frais de gardiennage hors des horaires de chantier (de 20h à 7h du matin et/ou les jours fériés) s'élèvent forfaitairement à **VINGT (20,00 €HT) Euros hors taxes** par heure (prix non révisable).

Cette convention sera conclue pour une durée de **HUIT (8) ans avec une prolongation d'une année reconductible sans que cette prorogation n'excède DEUX (2) ANS au total**, à compter de la date de clôture de la présente procédure de mise en concurrence.

La date prévisionnelle de prise d'effet de cette convention est fixée au **2 février 2026.**

La convention d'occupation temporaire est **mono attributaire** et n'est pas allotie.

#### **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 alinéa 1]** du Code Général de la propriété des personnes publiques.

## 5. Visite de site :

Une visite sur site aura lieu le vendredi 29 août 2025, le vendredi 5 et 12 septembre 2025, à chaque fois de 10h à 12h. Le candidat devra nécessairement prendre rendez-vous par mail avec Madame Joys Rizkallah pour procéder à la visite d'août, et avec Madame Odile Yang pour les visites en septembre dont les coordonnées sont précisées au point 2 ci-dessus.

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 obligatoirement jointe au dossier de candidature et de proposition remis par le candidat. En l'absence de fourniture de cette attestation, le dossier de la candidature et de la proposition sera déclaré irrecevable.

Afin d'approfondir leur connaissance du site, les candidats ont la possibilité de demander aux contacts dont les coordonnées sont précisées au point 2 ci-dessus, l'accès à un lien VIZIVIR pour procéder à une visite 3D.

## Projet de convention d'occupation

Le projet de convention d'occupation contenant les règles et conditions de la mise à disposition du bien, élément essentiel de la proposition du candidat peut être téléchargé à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf> ou communiqué par mail, sur simple demande auprès du correspondant indiqué au point 2 du présent avis.

## 6. 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 11 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 (activité envisagée) et notamment sa capacité et les modalités dans lesquelles il entend exploiter le bien mis à disposition, et le cas échéant, les travaux et aménagements qu'il envisage de réaliser complétés si besoin d'un plan d'investissement des travaux à caractère immobilier
  - 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....
  - 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.

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 **six (6)** 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 15 septembre 2025 à 15h00**, 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 19 septembre 2025 à 15h00**, 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.

## **7. 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 suivants :

- 1) Conformité du projet au regard du contexte réglementaire, juridique et opérationnel. **[20 points]**
- 2) Fiabilité de l'offre et de son porteur (offre ferme sans condition particulière, ou parts variables accolées à un CA,...). **[20 points]**
- 3) Montant ferme de la redevance versée sur la totalité de la durée, 8 ans, et sur les deux années supplémentaires. (le candidat détaillera la superficie et le montant de la redevance proposé, ainsi que sa capacité à gérer et utiliser efficacement la totalité du terrain, conformément aux activités autorisées au PLU ) **[30 points]**
- 4) Pertinence des investissements envisagés considérant la précarité de l'occupation (solidité du modèle économique et l'adéquation entre les dépenses et les recettes). **[30 points]**

## **8. 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.

**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. 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.

**11. Validité et date limite de remise des dossiers de candidature**

Le jeudi 25 septembre 2025 à 14h 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 six (6) mois à compter de la date limite de remise des plis