

AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

Article L2122-1-1 alinéa 1

MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU D'UN TERRAIN DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC SUR LA COMMUNE D'IVRY SUR SEINE (94200) POUR UNE ACTIVITE INDUSTRIELLE

1. SNCF Immobilier – Direction Immobilière Territoriale Ile de France, dont les bureaux sont sis Campus RIMBAUD – 10 rue Camille Moke – S 20012 à SAINT-DENIS Cedex (93212), représentée par le Directeur du Département Optimisation et Programmation, Monsieur Jérôme KOLSKY, dûment habilité. SNCF Immobilier (branche Immobilière de 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. Correspondant :

Renseignements techniques et administratifs : ESSET : Mme. Floriane DEVAUX joignable par Courriel : floriane.devaux@eset-pm.com ou à l'adresse : Liberty Tower – 17 Place des Reflets – 92097 Paris La Défense Cedex.

3. Objet de la procédure :

La présente procédure de mise en concurrence a pour objet la passation d'une convention d'occupation temporaire non constitutive de droits réels relative à la mise à disposition d'un terrain nu d'une superficie d'environ 9 000m², situé 12 rue Ernest Renan à IVRY-SUR-SEINE (94200), et repris au cadastre de la commune d'IVRY-SUR-SEINE sous le n°13p de la Section AQ.

L'activité projetée par l'OCCUPANT devra être conforme au Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Le BIEN est situé en zone UIC du PLU d'Ivry Sur Seine.

Zone UIC : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles autorisées dans les conditions de l'article UIC-2 ;
- Les décharges de tous déchets, matériaux...
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés à des travaux ou à des aménagements autorisés ;
- Les dépôts de matériaux à l'air libre ;

ZONE UIC : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions légères et le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers, foires, festivals, installations à caractère événementiel ou artistique, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition :
 - o Que ces installations ne présentent aucun danger, inconvénient grave ou nuisance pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incendie ou de sinistre, et qu'elles ne créent pas de servitudes ;
 - o Et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des travaux autorisés.

Avis de publicité simplifié

Les ouvrages, constructions, équipements et installations inclus dans le périmètre de la présente convention ne sont pas mis à disposition de l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT devra néanmoins prendre toutes précautions nécessaires quant à la protection du transformateur présent sur le site, essentiel aux circulations ferroviaires, en mettant en place une protection (pose de plots béton ou autre) empêchant tout dommage pouvant intervenir sur ce transformateur du fait de l'activité de l'OCCUPANT, sous peine de résiliation de la présente convention avec un préavis d'UN (1) MOIS.

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

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.

Ne sont pas autorisées : toute sous-occupation ; toute activité en rapport avec la réglementation spécifique relevant des matières dangereuses ou polluantes.

L'annexe 1 des Conditions Générales intitulée « Liste non limitative des charges d'entretien, des impôts, taxes et redevances, des frais de gestion et des travaux incombant à l'occupant » précise de manière non limitative les travaux d'entretien et les réparations incombant à l'OCCUPANT.

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

En contrepartie du droit accordé à l'occupant, celui-ci versera à SNCF Réseau une redevance annuelle d'occupation domaniale, dont le seuil minimal est estimé à **CENT QUATRE VINGT NEUF MILLE EUROS (189 000,00 €/an) hors taxes et hors charges, TVA en sus.**

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

Le montant prévisionnel des impôts et taxes est de **VINGT-TROIS MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SIX EUROS (23 886,00)** hors taxe par an, TVA en sus. Etant précisé qu'il s'agit uniquement d'un montant prévisionnel susceptible d'être modifié au regard de l'activité qui sera exercé sur le BIEN.

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance par trimestre et d'avance. Le premier terme sera exigible à la date de prise d'effet de la convention. Un avis d'échéance sera adressé par le SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE 30 jours avant chaque échéance.

L'OCCUPANT doit indiquer le numéro de facture attaché à son règlement dans la référence de ses virements.

Le montant des frais de dossier et de gestion est estimé à **QUATRE MILLE NEUF CENTS (4 900,00) € hors taxe, TVA en sus.**

Cette convention sera conclue pour une durée de **TROIS (3) ans.** La date de prise d'effet de cette convention est fixée au **1^{er} janvier 2026**, pour se terminer le **31 décembre 2028.**

Elle sera prorogée tacitement par **périodes successives d'UN (1) an, dans la limite maximale de DEUX (2) années supplémentaires**, sauf opposition de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou de l'OCCUPANT, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au moins SIX (6) mois avant l'échéance de la période en cours.

En tout état de cause, la présente convention d'occupation temporaire prendra fin au plus tard le **31 décembre 2030.**

4. Procédure :

La convention d'occupation non constitutive de droits réels est passée selon la procédure de sélection préalable de l'article L 2122-1-1 alinéa 1 du Code Général de la propriété des personnes publiques.

5. Visite de site

Une visite sur site aura lieu le jeudi 27 novembre 2025. Toute demande de visite doit être effectuée par mail (point 2) Le rendez-vous est fixé à l'adresse précisée au point 3. Toute personne se présentant au-delà de cet horaire ne pourra pas effectuer la visite.

Toute demande de visite reçue après le mercredi 26 novembre 2025 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 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.

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.

Le dossier de candidature à compléter est joint au présent avis de publicité.

- 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 et 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...
 - Le montant de la redevance annuelle proposée par année sur la durée du contrat (hors taxes et hors charges)
- f) Le projet des conditions particulières de la convention d'occupation paraphé et signé sur chaque page
- g) L'attestation de visite de site signée par SNCF Immobilier ou son Gestionnaire.

Avis de publicité simplifié

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 sous format USB, soit sous format papier, par courrier recommandé 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 1^{er} décembre 2025 à 17h00** directement sur la plateforme internet Epublimmo à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf>, via le bouton « Poser la 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 4 décembre 2025 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 suivants :

1) Redevance : 60 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.

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

Avis de publicité simplifié

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 ou son Gestionnaire 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 jeudi 11 décembre 2025 à 12h00 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.