

AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

[Article L2122-1-1 alinéa 1]

MISE A DISPOSITION PAR FRET SNCF D'UN BATIMENT ET D'UN TERRAIN NU SUR LA COMMUNE DE SAINT PIERRE DES CORPS POUR UNE ACTIVITE INDUSTRIELLE, COMMERCIALE OU ASSOCIATIVE

1. SNCF Immobilier - Direction Immobilière, dont les bureaux sont sis 15 Boulevard de Stalingrad – Immeuble « Actipole » à NANTES (44000), représentée par son Directeur Monsieur Yann SAURET dûment habilité. SNCF Immobilier (branche Immobilière de la Société nationale SNCF) agissant au nom et pour le compte de SNCF 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 FRET SNCF.

2. Correspondant : Renseignements techniques et administratifs :
Nexity Property Management – Madame Elisa ESTEVES.
E-mail : eeesteves@nexity.fr. Adresse : Nexity Property management – Madame Elisa ESTEVES, 6 Rue René Viviani, CS 56206, 44262 NANTES CEDEX.

3. Objet de la procédure :

La présente procédure de mise en concurrence a pour objet la passation d'un bail civil relatif à la location d'un bâtiment et d'un terrain nu sis rue des Magasins Généraux à SAINT PIERRE DES CORPS (37700).

Ce bien, cadastré section AT n°184, comporte environ 190,00 m² de terrain nu et environ 879,00 m² de bâtiment (halle A14).

Ce bien est proposé à la location en vue de réaliser une activité industrielle, commerciale ou associative.

Ne sont pas autorisés les activités qui relèveraient du régime des installations classées pour l'environnement et celles interdites sur le zonage UXa du P.L.U. de SAINT PIERRE DES CORPS.

Les conditions complètes de mise à disposition du bien sont précisées dans le projet de bail civil.

En contrepartie du droit accordé au locataire, celui-ci s'engage :

- **Au règlement d'un loyer** – à proposer par le candidat à la location. A noter que ce loyer fera l'objet d'une indexation annuelle (indice ILAT).
- **Au règlement d'un forfait impôts et taxes d'un montant de 4.460,00 Euros /HT/AN**, indexé sous les mêmes conditions et à la même périodicité que le loyer ;
- **Au règlement d'un dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer TTC ;**
- **Au règlement d'un forfait de frais de dossier d'un montant de 1.000,00 Euros HT à la signature du bail ;**
- **A la réalisation et à la prise en charge des frais de raccordement aux réseaux publics (eau/électricité/gaz/téléphone, etc.)**
- **A la prise en charge directe des abonnements liés aux raccordements aux réseaux publics visés ci-dessus ;**
- **A la réalisation d'un diagnostic environnemental ;**
- **A la création d'un accès au bien indépendant depuis la rue des magasins généraux (portail d'accès à mettre en place par le locataire) ;**

Les travaux sur le bien seront autorisés sous réserve de validation par SNCF Immobilier :

Le détail des travaux que le locataire souhaite réaliser devra être communiqué.

Les investissements ainsi réalisés par le locataire doivent être amortis avant l'expiration du bail.

Ce bail sera conclu pour une durée de **cinq années**. La date prévisionnelle de prise d'effet de ce bail est fixée au 1^{er} janvier 2020.

4. Procédure :

La présente mise en concurrence en vue de l'attribution d'un bail civil portant sur un bien immobilier nécessaire au transport ferroviaire national appartenant à la société Fret SNCF est une procédure facultative non soumise aux dispositions de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017.

5. Visite de site :

Une visite de site aura lieu, sur demande, le mardi 17 novembre 2020 à partir de 10h00. Le candidat devra nécessairement prendre rendez-vous par mail avec Madame Elisa ESTEVES dont les coordonnées sont précisées au point 2 ci-dessus.

Toute demande de visite reçue après le 16 novembre 2020 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 bail civil

Le projet de bail civil contenant les règles et conditions de location 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 montant du loyer annuel proposé** par année sur la durée du bail (hors taxes et hors charges)
 - **La nature de l'activité envisagée**
 - **Le projet du candidat** 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 du bail : matériel utilisé, maintenance, classification fonctionnelle des emplois, expérience des salariés....
- f) Le projet de bail civil 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 du bail civil 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 du bail 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.

SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE 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 ou au GESTIONNAIRE nécessaires à l'élaboration de leur proposition, au plus tard le 20 novembre 2020, 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 24 novembre 2020, 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) Loyer : [60 points]

Le candidat dont le montant annuel cumulé de loyer (hors taxe et hors indexation) sur la durée du bail 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 loyer (hors taxe et hors indexation) sur la durée du bail de la proposition) / montant annuel cumulé de loyer (hors taxe et hors indexation) sur la durée du bail de la proposition la plus élevée.

2) Business plan et moyens techniques et humains affectés à l'exécution du bail : [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

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. Validité et date limite de remise des dossiers de candidature

Le 3 décembre 2020 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 SIX (6) mois à compter de la date limite de remise des plis