

# AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

Article L2122-1-1 alinéa 1

## MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU D'UN LOCAL SUR LA COMMUNE D'EZANVILLE (95) POUR UNE ACTIVITE COMMERCIALE

### 1. Propriétaire et gestionnaire du domaine :

**SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territoriale Ile de France** de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis CAMPUS RIMBAUD – 10 rue Camille Moke – CS 20012 à LA PLAINE SAINT-DENIS Cedex (93212), représentée par sa Responsable du Département Gestion et Optimisation Immobilière dûment habilitée, Madame Pascale BRENIER MARIE. 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 : Nexity Property Management - Marion GAUTHIER  
E-mail : [marion.gauthier@nexity.fr](mailto:marion.gauthier@nexity.fr). Adresse : Nexity Property Management – Services Immobiliers aux Entreprises - Marion GAUTHIER, 10-12 rue Marc Bloch, 92110 CLICHY LA GARENNE.

### 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 bien d'une superficie de 114 m<sup>2</sup>, en l'état, sis place de la Gare à EZANVILLE (95460), comprenant 54 m<sup>2</sup> de local commercial, 20 m<sup>2</sup> de terrasse et 40 m<sup>2</sup> de jardin, et repris au cadastre de la commune sous le n°647 et n°648 de la section AH, en vue d'y exercer une activité commerciale.

Ne sont pas autorisées : les activités qui relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ; toute activité en rapport avec la réglementation spécifique relevant des matières dangereuses ou polluantes ; toute sous-occupation.

Les travaux à caractère immobilier ne sont pas autorisés. Seuls des aménagements (sans caractère immobilier) sur le BIEN nécessaires à l'activité projetée sont autorisés et seront réalisés aux frais de l'OCCUPANT. 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, ainsi que la mise en place ou le maintien de la clôture.

L'OCCUPANT s'engage à respecter l'ensemble des normes et des réglementations applicables à son activité (réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public, réglementation d'hygiène et de sécurité...).

L'OCCUPANT peut être autorisé, sur demande écrite et sous certaines conditions, à installer le siège social de sa société dans les lieux occupés.

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 fixé à QUINZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGTS (15 780,00€ HT/an) Euros hors taxes et hors charges.

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

Le montant estimatif annuel des impôts et taxes s'élève à MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-CINQ (1 465,00 € HT/an) Euros hors taxes et hors charges.

Les frais de dossier s'élèvent à MILLE (1 000,00 € HT) Euros hors taxes.

Le BIEN est situé en zone UA du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'EZANVILLE (95460) qui correspond au centre-ville de la commune et recouvre les secteurs urbanisés de la commune à caractère d'habitat, de services et d'activités. Le BIEN est situé en sous-secteur UAbs. Sont autorisés les établissements à destination de commerce à condition que toutes les mesures soient

prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. Le sous-secteur UAbs est soumis à une servitude d'attente de projets conformément à l'article L 151-41 du code de l'urbanisme qui limite la constructibilité des nouvelles constructions. Ne sont autorisés que les travaux ayant pour objet le changement de destination.

Cette convention sera conclue pour une durée de CINQ (5) ans, du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2024. Conformément à l'article 23 des Conditions Générales, SNCF Réseau se réserve la possibilité de résilier la convention à tout moment pour motif d'intérêt général ou pour des besoins ferroviaires en respectant un préavis de 6 mois délivré par LRAR.

#### **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 d'UNE (1) heure sur site aura lieu le **14 octobre 2019 à 11h30**. Le rendez-vous est fixé à l'entrée du local, à l'adresse précisée au point 3. Toute personne se présentant au-delà de cet horaire ne pourra effectuer la visite.

Toute visite du local devra être préalablement confirmée auprès de Mme GAUTHIER par mail à [marion.gauthier@nexity.fr](mailto:marion.gauthier@nexity.fr) **avant le 11 octobre 2019**.

#### **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**

Le dossier de candidature à compléter, élément essentiel de la proposition du candidat est joint en annexe du présent avis.

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) 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,

c) Une note précisant :

- 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 sa disposition, et le cas échéant, les aménagements qu'il envisage de réaliser complétés, si besoin, d'un plan d'investissement,
- Le business plan du candidat : 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, 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)

d) 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,

e) Une liste de références locales, régionales ou nationales en lien avec l'activité projetée,

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

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 ou son Gestionnaire nécessaires à l'élaboration de leur proposition au plus tard le 17 octobre 2019 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 « Commentaires ». SNCF Immobilier ou son Gestionnaire transmettra à l'ensemble des candidats qui se sont fait connaître les réponses à l'ensemble des questions posées au plus tard le 24 octobre 2019 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 du critère pondéré suivant :

- 1) Redevance : (60 points) : Le candidat dont le montant moyen annuel cumulé de la redevance (hors taxe et hors indexation) est la 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 : (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 **31 octobre 2019 à 18h00** par dépôt sur la plateforme à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf>

Les dossiers 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.