

AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

Article L2122-1-1 alinéa 1

MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU D'UN BUREAU SUR LA COMMUNE DE VAIRES-SUR-MARNE POUR UNE ACTIVITE D'AGENCE IMMOBILIERE

1. Propriétaire et gestionnaire du domaine

SNCF Immobilier - Direction Immobilière, dont les bureaux sont sis 10 rue Camille Moke à La Plaine Saint Denis (93200), représentée par son Cheffe Madame Pascale BRENIER MARIE dûment habilitée. 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 - Vanessa THOMAS
e-mail : vanessa.thomas@nexity.fr.

Adresse : Nexity Property Management - Services immobiliers aux Entreprises - Vanessa THOMAS, 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 commercialisation d'un bureau d'une surface totale de **45 m²**, situé 7 avenue du Général de Gaulle à VAIRES-SUR-MARNE (77), en vue d'y exercer une activité d'agence immobilière.

Le BIEN est situé en gare de Vaires-Torcy (77) et est repris au cadastre de la commune de VAIRES-SUR-MARNE sous le numéro 001 de la section AR.

Le BIEN est situé en **zone UAa du PLU**. Ce secteur est défini par le PLU comme étant le quartier de la gare, qui a pour vocation le maintien d'un habitat mixte accompagné de commerces et de services présentant une densité forte. Les constructions sont en règles générales en ordre continu sur l'alignement des voies. L'aménagement des installations existantes qui sont classées au titre de la loi n°76 663 du 19 juillet 1976 est interdit sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage, et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

Le BIEN dispose d'une bonne desserte en transports puisqu'il est situé à 1 minute à pieds de la gare Vaires Torcy. Il est à proximité de plusieurs axes routiers : A104 et D934. L'accès au bâtiment se fait par la place du Général de Gaulle à VAIRES-SUR-MARNE.

L'OCCUPANT n'est pas autorisé à réaliser des travaux sur l'emplacement mis à disposition. La réalisation d'aménagement sur le bien mis à disposition est autorisée.

L'OCCUPANT s'engage, durant toute la durée de la présente convention, à laisser l'accès aux lieux occupés à SNCF Réseau, et à son Gestionnaire en tant que de besoin.

L'OCCUPANT s'engage à se raccorder personnellement aux réseaux d'électricité et d'eau et à s'acquitter directement auprès des administrations à l'ensemble des prestations et fournitures.

En contrepartie du droit accordé à l'occupant, celui-ci versera à SNCF Réseau une redevance annuelle fixe d'occupation domaniale dont le seuil minimal est fixé à **TREIZE MILLE EUROS (13 000 € HT) hors taxes**.

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle de la location des compteurs et des consommations correspondantes concernant l'eau, l'électricité, le téléphone et toutes consommations de fluide, y compris pour le chauffage du bâtiment. Les factures seront acquittées directement par l'OCCUPANT auprès des administrations ou services concernés.

Le montant estimatif annuel des impôts et taxes s'élève à **MILLE CENT QUARANTE CINQ EUROS (1 145 € HT) hors taxes.**

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

Les frais de dossier s'élèvent à **MILLE EUROS (1 000 € HT) hors taxes.**

La date prévisionnelle de prise d'effet de cette convention est fixée à **partir du 1^{er} septembre 2019** pour une durée de **CINQ ANS (5 ans)**. La convention ne pourra pas se poursuivre au-delà du **31 août 2024**.

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 durée maximum de 2h00 sur site aura lieu le **21 août 2019 à 10h30**. Le rendez-vous est fixé à l'adresse précisée au point 3

Toute visite de l'entrepôt le 21 août 2019 à 10h30 devra au préalable être obligatoirement confirmée auprès de Madame Vanessa THOMAS par mail à vanessa.thomas@nexity.fr avant le 19 août 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

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 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 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.

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 **28 août 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 « 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 août 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 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

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 **10 septembre 2019 à 12h00** par dépôt sur la plateforme à l'adresse suivante :

https://epublimmo.sncf/cot_connect/login

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.