

# AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

Article L2122-1-1 alinéa 1

## MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU D'UN TERRAIN NU SUR LA COMMUNE DE SAINT-DENIS (93) POUR UNE ACTIVITE COMMERCIALE, INDUSTRIELLE, ARTISANALE ET/OU DE STATIONNEMENT

### 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 son Responsable du Département Gestion et Optimisation Immobilière dûment habilité, 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 terrain nu, en l'état, d'une superficie de 2 355m<sup>2</sup>, sis 9/15 rue de Bailly à SAINT-DENIS (93200), et repris au cadastre de la commune sous le n°48 de la section CL, en vue d'y exercer une activité commerciale, industrielle, artisanale et/ou de stationnement.

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 interdictions du PLU reprises au paragraphe en-dessous. Les travaux à caractère immobilier ne sont pas autorisés. Seuls des aménagements (sans caractère immobilier) sur le BIEN rendus nécessaires à l'activité projetée sont autorisés et seront réalisés aux frais de l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT s'engage à respecter l'ensemble des normes et des réglementations applicables à son activité (ERP, réglementation d'hygiène et de sécurité...).

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. La sécurisation du terrain et l'entretien des clôtures sont à la charge exclusive de 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 fixé à CINQUANTE ET UN MILLE HUIT CENT DIX (51 810,00 € HT/an) Euros hors taxes et hors charges.

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

Le montant annuel des impôts et taxes sera communiqué ultérieurement en fonction de l'activité pratiquée par l'OCCUPANT.

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

Le BIEN est situé en zone UM (zone urbaine mixte) du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-DENIS (93200) avec une servitude d'espace publique EP 14. Les activités de commerce, artisanale et d'industrie sont autorisées. Les activités industrielles nuisibles sont interdites pour préserver la qualité résidentielle de la zone.

Sont interdits : Les dépôts de matériaux à l'air libre ou véhicules hors d'usage, les constructions à destination exclusive d'entrepôt et de stockage, la création d'ICPE autre que celles autorisées dans l'article UM2 (liés à des services publics).

Y sont autorisés sous conditions : les parkings ou aires de stationnement à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies et des pollutions, les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des transports en commun. L'ensemble des autorisations et interdictions sont reprises dans le règlement du PLU qui est consultable sur le site de la Ville.

Cette convention sera conclue pour une durée de DEUX (2) ans, du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2021, renouvelable par simple courrier adressé par le Gestionnaire par période de SIX (6) mois sans pouvoir prolonger l'occupation au-delà d'une durée totale de QUATRE (4) ans, soit jusqu'au 31 décembre 2023 au plus tard.

SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou son GESTIONNAIRE peut résilier à tout moment la présente convention et ce pour des besoins ferroviaires ou pour un motif d'intérêt général en informant l'OCCUPANT au moins DEUX (2) mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception. Cette résiliation n'ouvre aucun droit à indemnité, ni dédommagement, au bénéfice de l'OCCUPANT à quelque titre que ce soit.

#### **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 **7 novembre 2019 à 11h00**. Le rendez-vous est fixé à l'entrée du terrain, à l'adresse précisée au point 3. Toute personne se présentant au-delà de cet horaire ne pourra effectuer la visite.

Toute visite du terrain devra au préalable être obligatoirement confirmée auprès de Mme GAUTHIER par mail à [marion.gauthier@nexity.fr](mailto:marion.gauthier@nexity.fr) **avant le 5 novembre 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 12 novembre 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 15 novembre 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. Date limite de remise des dossiers de candidature**

Le **29 novembre 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.