

AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

Article L2122-1-1 alinéa 1

MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU D'UN TERRAIN NU SUR LA COMMUNE DE DRANCY (93) POUR UNE ACTIVITE COMMERCIALE, INDUSTRIELLE ET/OU ZONE 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 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. 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 d'une superficie d'environ 1 120m², en l'état, sis 37-39 avenue Joffre à DRANCY (93700), et repris au cadastre de la commune sous le n°279p de la section 0H, en vue d'y exercer une activité commerciale, industrielle et/ou zone 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 ; toute activité de mécanique et de réparation de véhicule ; tout dépôt de toutes natures à l'exception du stockage de matériaux ferroviaire.

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.

L'OCCUPANT doit clôturer le BIEN à ses frais exclusifs ou maintenir les clôtures existantes, et notamment de telle sorte qu'il ne puisse exister d'accès direct sur les terrains affectés à l'exploitation ferroviaire.

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...).

Le BIEN est situé en zone UI du Plan Local d'Urbanisme de la commune de DRANCY (93700) qui correspond aux secteurs d'activités de DRANCY, et plus précisément en secteur UIa qui regroupe les zones d'activités situées principalement à l'ouest du territoire communal le long des voies de la Grande Ceinture et au sud des voies ferrées du RER B.

Sont notamment interdits les affouillements et exhaussements du sol, installations de camping et stationnements de caravane, les constructions à usage de commerce et d'entrepôt, les dépôts de toutes natures à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article IU 2. Sont également interdits tout nouveau ERP de plus de 300 personnes.

En fonction de l'activité envisagée sur le terrain, un diagnostic d'étude du sol pourra être demandé à l'OCCUPANT lors de l'entrée dans les lieux et en fin d'occupation (réalisé à ses frais).

L'accès au BIEN s'effectue par un portail d'accès commun et une voie d'accès commune qu'il convient de laisser toujours libre de passage. Le terrain est ensuite accessible par un accès véhicule qui est sécurisé par des blocs d'enrochement que l'OCCUPANT se charge de retirer à ses frais, et un accès piéton muré que l'OCCUPANT se charge de retirer à ses frais s'il souhaite utiliser cet accès. Les blocs d'enrochement et le muret devront être remis en place en fin d'occupation.

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 DIX-SEPT MILLE NEUF CENT VINGT (17 920,00€ 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 DEUX MILLE QUATRE CENT DOUZE (2 412,00 € HT/an) Euros hors taxes et hors charges.

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

Cette convention sera conclue pour une durée de DEUX (2) ans et UN (1) mois, du 1^{er} décembre 2019 au 31 décembre 2021.

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 **10 octobre 2019 à 11h**. 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 local devra être préalablement confirmée auprès de Mme GAUTHIER par mail à marion.gauthier@nexity.fr **avant le 8 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.

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 15 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 18 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 **28 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.