

# AVIS DE PUBLICITÉ

[Article L2122-1-1 alinéa 1]

## MISE A DISPOSITION PAR RESEAU D'UN TERRAIN SUR LA COMMUNE DE BOBIGNY POUR UNE ACTIVITE DE NEGOCE ET RECYCLAGE DE MATERIAUX POUR LE BTP

### 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**

Mail : [vanessa.thomas@nexity.fr](mailto:vanessa.thomas@nexity.fr)

Adresse : NEXITY PROPERTY MANAGEMENT - Services Immobiliers aux Entreprises - Vanessa THOMAS, 10-12 rue Marc Bloch à CLICHY-LA-GARENNE (92110).

### 3. Objet de la procédure

La présente procédure de mise en concurrence a pour objet la commercialisation d'un terrain de **13 400 m<sup>2</sup>**, situé **150 Chemin des Vignes à BOBIGNY (93008)**, en vue d'y exercer une activité de **négoce et recyclage de matériaux pour le BTP**.

Le BIEN est situé en gare de PANTIN (93) et est repris au cadastre de la commune de BOBIGNY sous les numéros 163p et 67 de la section OM.

Le BIEN est situé en zone UEb du PLU, qui a pour vocation économique. Elle s'étend sur les secteurs d'activité de la commune où la dimension économique est majoritaire. L'ambition est de maintenir cette destination pour conserver des pôles d'emploi. L'implantation de commerces n'est autorisée que sous conditions. Le secteur des Vignes est ainsi conforté dans sa dimension économique et industrielle.

Le BIEN dispose d'une bonne desserte en transports puisqu'il est situé à 10 minutes en voiture de la gare de PANTIN (RER E et Ligne P) et à 7 minutes en voiture du métro Bobigny-Pantin-Raymond Queneau (Métro 5). Il est à proximité de plusieurs axes routiers : boulevard périphérique et A86. L'accès à l'emprise se fait par le Chemin des Vignes via un grand portail coulissant.

Le site est classé sous la rubrique 1510 des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

L'OCCUPANT devra maintenir l'accès au poste électrique n° 253 ne faisant pas partie de la convention.

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 devra 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. Le maintien en bon état d'entretien de ces clôtures sera à la charge exclusive de l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT s'oblige à entretenir les abords du terrain occupé et veille au bon entretien des accès.

L'OCCUPANT prendra 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 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 **CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (185 000,00€ HT) hors taxes**.

Le montant estimatif **annuel** des impôts et taxes s'élève à **VINGT-HUIT MILLE SEPT CENTS EUROS (28 700,00€ 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 (1 000,00€ HT) hors taxes**.

La date prévisionnelle de prise d'effet de cette convention est fixée à **partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021** pour une durée de **DEUX ANS (2 ans), soit jusqu'au 31 décembre 2022**. SNCF Réseau se laisse la possibilité de prolonger par tacite reconduction et aux mêmes conditions financières, la convention par **DEUX (2) périodes** d'une durée d'**UN (1) an**, selon le projet sur le site du Groupe Ferroviaire Unifié. La convention ne pourra pas se poursuivre au-delà du **31 décembre 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 obligatoire sur site aura lieu le **13 octobre 2020 à 10h30**. Le candidat devra nécessairement prendre rendez-vous par mail avec Vanessa THOMAS dont les coordonnées sont précisées au point 2 ci-dessus. Toute demande de visite reçue après le 9 octobre 2020 à 17h00 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 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 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 :
  - La nature de l'activité envisagée / les modalités dans lesquelles il entend exploiter le bien mis à disposition],
  - 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 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
- 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 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 20 octobre 2020 à 17h00, 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 3 novembre 2020 à 16h00, 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. Validité et date limite de remise des dossiers de candidature**

Le **17 novembre 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 **DEUX (2) mois** à compter de la date limite de remise des plis.