

AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

Article L2122-1-4

MISE A DISPOSITION PAR LE GROUPE PUBLIC UNIFIE DE TERRAINS ET DE BATIMENTS SUR LA COMMUNE DE LILLE/LOMME POUR UNE ACTIVITE FERROVIAIRE (LOCAUX ADMINISTRATIFS ET STOCKAGE)

1. Propriétaires bailleur :

SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territoriale Nord, dont les bureaux sont sis 7ème étage de l'immeuble Perspective – 449, avenue Willy Brandt à EURALILLE (59 777), représentée par son Directeur Monsieur Christophe CHARTRAIN, dûment habilité.

SNCF Immobilier (branche Immobilière de la Société nationale SNCF) agissant au nom et pour le compte de :

- FRET SNCF en application de la convention de gestion et de valorisation immobilière en date du 30 juillet 2015 conclue entre l'ancien établissement public SNCF et SNCF Mobilités aux droits desquels viennent respectivement la Société nationale SNCF et FRET SNCF en application de l'article 18 de l'ordonnance n°2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF ;
- SNCF Voyageur en application de la convention de gestion et de valorisation immobilière en date du 30 juillet 2015 conclue entre l'ancien établissement public SNCF et SNCF Mobilités aux droits desquels viennent respectivement la Société nationale SNCF et SNCF Voyageur en application de l'article 18 de l'ordonnance n°2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF ;
- SNCF Réseau, 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 : DTI Nord, Magalie LENIQUE – Responsable du développement locatif / Courriel : magalie.lenique@sncf.fr / Adresse : 7ème étage de l'immeuble Perspective – 449, avenue Willy Brandt à EURALILLE (59 777).

3. Procédure :

La présente mise en concurrence concerne l'attribution de deux contrats indissociables.

Le premier est une convention d'occupation non constitutive de droits réels passée selon la procédure de sélection préalable de l'article L2122-1-4 du Code Général de la propriété des personnes publiques.

Le second est un bail civil portant sur un bien immobilier nécessaire au transport ferroviaire national appartenant à la société FRET SNCF. Il s'agit ici d'une procédure facultative non soumise aux dispositions de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017.

4. Objet de la procédure :

- Mise à disposition :
 - d'un ensemble foncier (terrain + locaux au sein d'un bâtiment multi occupé) appartenant respectivement à la SA SNCF Voyageur et à la SA Fret SNCF, d'une surface de pour une surface de 150 m² de bureau ;
 - et d'un ensemble foncier appartenant à SNCF Réseau représentant 540 m² de surface de stockage.
- Durée d'occupation de cinq (5) ans ;
- Date d'effet estimée 1er août 2020 ;
- La contrepartie financière (redevance/loyer) annuelle demandée hors taxes/hors charges est de vingt-et-un mille (21 000) Euros pour l'intégralité des deux contrats et répartis comme suit :
 - onze mille sept cents (11 700) Euros de loyer pour la partie bureaux ;
 - neuf mille trois cents (9 300) Euros de redevance pour les surfaces de stockage.

- Le montant des charges - impôts et taxes est évalué à quinze mille soixante-cinq (15 065) Euros, hors frais d'entretien du site et de gardiennage répartis au prorata des surfaces occupées et sur appel de fonds ponctuel ;
- Une garantie financière équivalent à trois (3) mois de loyer/redevance, ou une garantie maison-mère est demandé.
- Aucuns travaux, autres que locatifs ne sont autorisés ;
- L'accès au bien est gardienné et dépend du domaine de SNCF Réseau.

Les conditions complètes de mise à disposition du bien sont précisées dans le projet convention d'occupation.

5. Visite de site :

Une visite obligatoire sur site aura lieu le lundi 20 juillet 2020 à partir de 14h00.

Le candidat devra nécessairement prendre rendez-vous par mail avec Magalie LENIQUE, dont les coordonnées sont précisées au point 2 ci-dessus.

Toute demande de visite reçue après le mercredi 15 juillet à 11h30 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 (exception faite pour le candidat potentiel qui occupe déjà les locaux).

6. Projets de convention d'occupation et de bail civil :

Les projets de convention d'occupation et de bail civil contenant les règles et conditions de la mise à disposition des biens sont 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 et du loyer proposés et les moyens techniques et humains qu'il entend affecter à l'exécution de la convention et du bail civil : matériel utilisé, maintenance, classification fonctionnelle des emplois, expérience des salariés... ;
 - Le montant de la redevance et du loyer annuels proposés par année sur la durée des contrats (hors taxes et hors charges).
- f) Les projets de convention d'occupation et le projet de bail civil paraphés et signés sur chaque page ;
- g) L'attestation de visite de site signée par SNCF Immobilier ou son Gestionnaire (exception faite pour le potentiel candidat en place).

Les candidats se présentant en groupement sont informés de ce que l'attribution de la convention d'occupation et du bail civil 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 et du bail 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 pour l'élaboration de leur proposition, au plus tard le mercredi 22 juillet à 12h30, 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 vendredi 24 juillet à 12h, 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/loyer : [60 points]

Le candidat dont le montant annuel cumulé de la redevance et du loyer (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 :

$$\text{Note} = \frac{\text{note maximale} \times \text{montant annuel cumulé de la redevance et du loyer (hors taxe et hors indexation) sur la durée de la convention de la proposition}}{\text{montant annuel cumulé de la redevance et du loyer (hors taxe et hors indexation) sur la durée de la convention de la proposition la plus élevée}}$$

2) Business plan et moyens techniques et humains affectés à l'exécution de la convention d'occupation et du bail civil : [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 mardi 28 juillet à 12 h30 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 de un (un) mois à compter de la date limite de remise des plis.