

AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

[Article L2122-1-1 alinéa 1]

MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU D'UNE HALLE SUR LA COMMUNE DE VITRY-SUR-SEINE POUR UNE ACTIVITE D'EXPLOITATION DE THEATRE

- 1. 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 Madame Pascale BRENIER MARIE en sa qualité de Responsable du Département Gestion et Optimisation Immobilière de la Direction Immobilière Ile de France de SNCF Immobilier 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 – Carol-Anne MOERKERKE
E-mail : camoerkerke@nexity.fr. Adresse : Nexity Property Management–Services immobiliers aux Entreprises – Carol-Anne MOERKERKE, 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 conclusion d'une convention d'occupation temporaire non constitutive de droits réels relative à la mise à disposition d'une halle d'une surface totale de **620 m²** environ, sis Rue Pierre Séward à Vitry-sur-Seine (94400), repris au cadastre de la commune sous le n° 0182 de la Section 0H, en vue d'y exercer une activité d'exploitation de théâtre.

L'OCCUPANT devra se conformer aux règles d'urbanisme en vigueur dans cette zone.

L'OCCUPANT s'engage à rendre et garder le BIEN conforme à la réglementation applicable aux Etablissements Recevant du Public (ERP) ainsi qu'aux règles de sécurité applicables en la matière. L'OCCUPANT fait son affaire personnelle de toutes les démarches administratives nécessaires à la conformité du BIEN.

L'OCCUPANT s'engage à se raccorder personnellement au réseau d'électricité et d'eau et à s'acquitter directement auprès des administrations ou des entreprises concernées de l'ensemble de ses consommations (eau, électricité etc.).

Les travaux ne sont pas autorisés, néanmoins les aménagements sur le bien rendus nécessaires à l'activité projetée sont autorisés (aménagements n'ayant pas de caractère immobilier) et seront réalisés aux frais de l'occupant.

Par dérogation aux dispositions de l'article 3 des Conditions Générales, l'OCCUPANT peut consentir une autorisation de sous-occupation de tout ou partie du bien occupé à une association de théâtre après accord préalable et exprès de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE. Cet accord est donné après examen par le GESTIONNAIRE de l'objet, du projet, des conditions financières de la sous-occupation (redevance due par le sous-occupant à l'OCCUPANT) et des garanties financières et techniques présentées par le sous-occupant. Le cas échéant et au vu des conditions financières de la sous-occupation, l'accord pourra être conditionné à une révision de la redevance d'occupation principale.

L'OCCUPANT ne peut accorder plus de droits qu'il n'en détient au titre de la présente convention.

L'activité autorisée doit être conforme à celle définie aux présentes Conditions Particulières.

L'OCCUPANT s'engage à informer expressément, dans le contrat de sous-occupation, le sous-occupant sur les points suivants :

- le sous-occupant ne peut lui-même consentir de sous-occupation,
- le sous-occupant ne dispose d'aucun droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise,
- le contrat de sous-occupation porte autorisation d'occupation d'une dépendance du domaine public et est, par suite, précaire et révocable,
- le sous-occupant ne peut prétendre au bénéfice d'un bail commercial, d'habitation, professionnel ou mixte ou d'un bail locatif de droit commun,
- l'ensemble des stipulations de l'article 2 des Conditions Générales d'occupation et l'ensemble des stipulations techniques définies aux articles 13 à 17 des Conditions Générales d'occupation doivent être respectées par le sous-occupant, les Conditions Générales devant être annexées au contrat de sous-occupation,
- le sous-occupant doit obligatoirement souscrire les mêmes polices d'assurance et être soumis aux mêmes obligations que celles mentionnées au titre IV « Responsabilité et Assurances » de la présente convention (Conditions Générales et Conditions Particulières),
- le contrat de sous-occupation prend fin au plus tard à la date d'expiration ou à la date de résiliation de la présente convention, sans que le sous-occupant puisse prétendre à une quelconque indemnité de la part de SNCF Réseau ou de SNCF Immobilier, quel que soit le motif de la résiliation.

L'OCCUPANT assume vis-à-vis de SNCF Réseau et de SNCF Immobilier la pleine et entière responsabilité des conséquences de la sous-occupation et de l'activité du sous-occupant ainsi que le coût des éventuelles indemnités qu'il aurait contractuellement consenti au sous-occupant et garantit SNCF Réseau et SNCF Immobilier des conséquences de tout recours des tiers à raison de la sous-occupation qu'il a consentie. Toutefois, en cas de violation par un sous-occupant d'une quelconque obligation mise à la charge de l'OCCUPANT par les présentes, SNCF Réseau ou SNCF Immobilier aura le choix de mettre en jeu la responsabilité de l'OCCUPANT ou celle du sous-occupant, ou les deux.

A l'expiration ou en cas de résiliation de la présente convention, l'OCCUPANT s'engage à faire son affaire, à ses frais, de la libération et de la remise en état du BIEN par le sous-occupant.

Tout changement de sous-occupant nécessitera un agrément préalable de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE dans les conditions précisées ci-dessus. De même, toute évolution des conditions de la sous-occupation (techniques, financières etc.) devra être préalablement agréée par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE. Dans l'hypothèse où l'OCCUPANT ou le sous-occupant met fin au contrat de sous-occupation avant son terme, l'OCCUPANT en avise le GESTIONNAIRE au plus tard dans les 15 jours de sa survenance.

Les contrats de sous-occupation signés et définitifs doivent être communiqués au GESTIONNAIRE dans le mois suivant leur conclusion.

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

En contrepartie du droit accordé à l'occupant, celui-ci versera à SNCF Réseau une redevance d'occupation domaniale d'un montant minimum annuel à hauteur de **TRENTE NEUF MILLE SOIXANTE (39 060.00€HT) EUROS** hors taxes, un dépôt de garantie, d'un montant **correspondant à trois (3) mois de redevance TTC**, une **refacturation d'impôts et taxes** d'un montant de **NEUF MILLE SEPT CENT SOIXANTE ET ONZE (9 771.00€HT) EUROS** hors taxes et des frais de dossier d'un montant de **MILLE (1000.00€HT) Euros** hors taxes.

La convention d'occupation temporaire sera conclue pour une durée de **dix (10) ans, deux (2) mois et quinze (15) jours**.

La date prévisionnelle de prise d'effet de cette convention est fixée au **15 octobre 2020 et la date d'échéance au 31 décembre 2030**.

Il est ici précisé que le BIEN est actuellement occupé au titre d'une convention d'occupation en tacite reconduction.

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 **1h 00** sur site aura lieu le **15 septembre 2020 à 11h00**. Le rendez-vous est fixé à l'adresse précisée au point 3.

Toute visite de la halle le 15 septembre 2020 devra au préalable être obligatoirement confirmée auprès de Mme MOERKERKE par mail à camoerkerke@nexity.fr avant le 11 septembre 2020.

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 conformément à l'activité précisée ci-avant, 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....Cette présentation est complétée le cas échéant du plan de financement envisagé par le candidat en cas de travaux.
 - 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 21/09/2020 à 12h, 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 25/09/2020 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 : 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 :

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

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 1^{er} octobre 2020 à 12 h 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 six (6) mois à compter de la date limite de remise des plis