

AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

Article L2122-1-1 alinéa 2

MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU D'UN TERRAIN BATI SUR LA COMMUNE D'ARGENTEUIL POUR UNE ACTIVITE INDUSTRIELLE OU COMMERCIALE

- 1. SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territoriale Ile-de-France**, dont les bureaux sont sis Campus Rimbaud - 10 rue Camille Moke - 93212 SAINT-DENIS cedex, représentée par sa Responsable de Département Gestion et Optimisation Immobilière, Madame Pascale BRENIER MARIE, dûment habilitée. SNCF Immobilier (branche Immobilière de la Société nationale 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, - BUANNIC Nicolas / Courriel : NBUANNIC@nexity.fr - Adresse : Nexity Property Management – Services Immobiliers aux Entreprises –Nicolas BUANNIC - 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 temporaire non constitutive de droits réels relative à la mise à disposition d'un terrain d'une superficie de 8000 m², en l'état, sis 127 avenue de Verdun à Argenteuil (95100), et repris au cadastre de la commune sous le n°0026 de la section AY, en vue d'y exercer une activité industrielle ou commerciale.

Ne sont pas autorisés : les exploitations agricoles et forestières, les affouillements, les exploitations des carrières, le stockage à l'air libre de matériaux ou de véhicules et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping ou le stationnement des caravanes; toute activité en rapport avec la réglementation spécifique relevant des matières dangereuses ou polluantes.

Seuls des aménagements sur le BIEN nécessaires à l'activité projetée sont autorisés et seront réalisés aux frais, risque et péril 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, ainsi que la mise en place ou le maintien de la clôture.

L'OCCUPANT s'engage à se raccorder personnellement au réseau d'électricité, d'eau, de gaz, raccordement égout et de téléphonie et à s'acquitter directement auprès des administrations ou entreprises concernées de l'ensemble de ses consommations (eau, électricité, gaz, raccordement téléphonie...). L'OCCUPANT s'engage à respecter l'ensemble des normes et des réglementations applicables à son activité (ERP, réglementation d'hygiène et de sécurité...).

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 annuelle d'occupation domaniale dont le seuil minimum est fixé à CENT DIX SEPT MILLE (117 000,00 € 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 environ QUINZE MILLE DEUX CENT SOIXANTE DIX-NEUF (15 279 € HT) Euros hors taxes et hors charges. Ce dernier sera à ajuster selon l'activité pratiqué sur site.

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

Le BIEN est situé en zone **UGP2** du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ARGENTEUIL.

Cette convention sera conclue pour une durée de QUATRE (4) ans. La date prévisionnelle de prise d'effet de cette convention est fixée au **1^{er} janvier 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 2** du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

5. Visite de site :

Une visite obligatoire sur site d'UNE (1) heure aura lieu, le **12 août 2020 à 10h**. Le candidat devra nécessairement prendre rendez-vous par mail avec Nicolas BUANNIC dont les coordonnées sont précisées au point 2 ci-dessus. Le rendez-vous est fixé à l'entrée du terrain, à l'adresse précisée au point 3. Le port du masque est obligatoire ainsi que les chaussures de sécurité et le port du casque. Toute personne se présentant au-delà de cet horaire ne pourra effectuer la visite. Toute demande de visite reçue après le **10 août 2020 à 12h** 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.

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 nécessaires à l'élaboration de leur proposition, au plus tard le **17 août 2020** 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 **20 août 2020** 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 **24 août 2020 à 12h** 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