

AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

[Article L2122-1-1 alinéa 1]

MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU ET FRET SNCF D'UN TERRAIN NU EMBRANCHE FER SUR LA COMMUNE DU MANS

1. SNCF Immobilier - Direction Immobilière Immobilier, dont les bureaux sont sis 15 Boulevard de Stalingrad – Immeuble « Actipole » à NANTES (44000), représentée par son Directeur Monsieur Yann SAURET dûment habilité. 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 – Elisa ESTEVES.
E-mail : eeesteves@nexity.fr. Adresse : Nexity Property management – Madame Elisa ESTEVES, 6 Rue René Viviani, CS 56206, 44262 NANTES CEDEX.

3. Objet de la procédure :

La présente procédure de mise en concurrence a pour objet la passation de deux contrats indissociables relatifs à la mise à disposition d'un terrain nu, embranché FER cadastré section KS n° 67p sur la commune du MANS (72000), et sis zone Industrielle Sud, 68 Rue de la Foucaudière.

1^{er} CONTRAT - Lots T208p et T238p (SNCF Réseau)

- **Acte juridique :** Convention d'occupation d'un immeuble bâti ou non bâti dépendant du domaine public en vue d'une exploitation économique non constitutive de droits réels ;
- **Surface estimative :** 48.778 m² de terrain nu (lot T208p : 36.671 m² et lot T238p : 12.107 m²) ;
- **Activité autorisée :** exploitation d'une plateforme de négoce, stockage et traitement de sable, gravats et remblais ;
- **Activité non autorisée :** activités interdites par le zonage UZ du PLU du Mans Métropole.
- **Interdiction de sous-occuper le bien ;**
- **Réalisation d'un diagnostic environnemental par l'occupant**
- **Seuil minimal du montant de la redevance HT/HC/AN :** 67.470,00 €
- **Dépôt de garantie :** trois mois de redevance TTC ;
- **Forfait impôts et taxes HT /AN :** 7.010,00 € ;
- **Frais de dossier HT :** 1.000,00 € à la signature de la convention ;
- **Frais de gestion HT/AN :** 77,44 €

2^{ème} CONTRAT - Lot T240p (Fret SNCF)

- **Acte juridique :** Bail civil portant sur un bien immobilier nécessaire au transport ferroviaire national appartenant à la société Fret SNCF.
- **Surface estimative :** 42.012 m² de terrain nu et 700 mètres linéaires de voies ferrée de service ;
- **Activité autorisée :** exploitation d'une plateforme de négoce, stockage et traitement de sable, gravats et remblais ;
- **Activité non autorisée :** activités interdites par le zonage UZ du PLU du Mans Métropole.
- **Interdiction de sous-louer le bien ;**
- **Réalisation d'un diagnostic environnemental par le locataire ;**
- **Seuil minimal du montant de loyer HT/HC/AN :** 58.110,00€
- **Dépôt de garantie :** trois mois de loyer TTC ;
- **Forfait impôts et taxes HT /AN :** 6.030,00 € ;
- **Forfait eau / électricité HT/AN (en cas de raccordement d'un bâtiment modulaire) :** 450,00 € ;
- **Frais de dossier HT :** 1.000,00 € à la signature de la convention ;

Les contrats seront conclus simultanément et au profit d'un seul et même bénéficiaire pour une durée de SIX (6) ans. La date prévisionnelle de prise d'effet de ces contrats est fixée au 1^{er} janvier 2021. Les conditions complètes de mise à disposition du bien sont précisées dans le projet de convention d'occupation et le projet de bail.

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.

La présente mise en concurrence en vue de l'attribution d'un bail civil portant sur un bien immobilier nécessaire au transport ferroviaire national appartenant à la société Fret SNCF est une procédure facultative non soumise aux dispositions de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017.

5. Visite de site :

Une visite sur site aura lieu, sur demande, le 12 août à partir de 10h00. Le candidat qui souhaite visiter le BIEN devra nécessairement prendre rendez-vous, par mail, avec Madame ESTEVES dont les coordonnées sont précisées au point 2 ci-dessus.

Toute demande de visite reçue après le 10 août 2020 à 12h00 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, le cas échéant, obligatoirement jointe au dossier de candidature et de proposition remis par le candidat. 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 et le projet de bail contenant les règles et conditions de la mise à disposition du bien sont joints en annexes 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
 - 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/loyer proposé(e) 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 et du loyer annuel proposé par année sur la durée des contrats (hors taxes et hors charges)
- f) Le projet de convention d'occupation et le projet de bail paraphés et signés sur chaque page
- g) En cas de visite du bien : 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 18 août 2020 à 18h00, 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 21 août 2020 à 18h00, 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 : [50]

Le candidat dont le montant annuel cumulé de la redevance/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 :

(note maximale X montant annuel cumulé de la redevance/loyer (hors taxe et hors indexation) sur la durée de la convention de la proposition) / montant annuel cumulé de la redevance/loyer (hors taxe et hors indexation) sur la durée de la convention de la proposition la plus élevée.

2/ Activité FRET et utilisation des voies : [30]

L'utilisation des voies est soumise à une évaluation selon des critères et des modalités précises correspondant :

- Au volume transporté par an.
- A la fréquence de circulation.
- Aux mesures à mettre en place pour l'entretien des voies.

L'activité FRET et l'utilisation des voies sont à prendre en compte indépendamment du business plan ci – dessous.

3/ Business plan et moyens techniques et humains affectés à l'exécution de la convention : [20]

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 31 août 2020 à 18h00 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 SIX (6) mois à compter de la date limite de remise des plis