

# AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

## MISE A DISPOSITION PAR FRET SNCF D'UN TERRAIN BATI ET NON BATI D'ENVIRON 1 100 M2 SUR LA COMMUNE DE DIJON (21000) POUR UNE ACTIVITE DE LIEU DE VIE CULTUREL, BAR, RESTAURATION

1. **SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territoriale** Sud-Est de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis Campus Incity, 116 Cours Lafayette – CS13511 – 69003 Lyon, représentée par son Directeur Thierry Bauchet dûment habilité. SNCF Immobilier (branche Immobilière de la Société nationale SNCF) agissant au nom et pour le compte de FRET SNCF 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 Fret SNCF.
2. **Procédure :**  
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.
3. **Correspondant :**  
Renseignements techniques et administratifs : DIT Sud Est, Gestionnaire Yxime, M. Arnaud COURVALLAIN / Courriel : [acourvallain@yxime.fr](mailto:acourvallain@yxime.fr) / Téléphone : 07.78.67.78.10 / Adresse : 18 avenue du Maréchal Foch, 21000 Dijon.
4. **Objet de la procédure :**  
La présente procédure de mise en concurrence a pour objet la passation d'un bail civil non constitutif de droits réels relatif à la mise à disposition d'un terrain bâti et non bâti de 1 100m2 environ situé à proximité de la gare de Dijon Porte Neuve, rue de Metz à Dijon (21000) en vue de réaliser une activité de lieu de vie culturel avec bar et restauration.

La présente occupation est soumise à l'obtention des autorisations spéciales nécessaires aux activités autorisées par le bail. Une liste détaillée des autorisations nécessaires à la réalisation du projet devra être insérée dans la réponse.

L'occupant peut consentir une autorisation de sous-occupation de tout ou partie du bien occupé après accord préalable et exprès de Fret SNCF, SNCF Immobilier ou du Gestionnaire.

Cette occupation nécessite de fort investissement de la part du preneur :

L'occupant devra séparer les flux résultants de son occupation des flux des agents SNCF. Pour cela, l'occupant devra clôturer le bien pour permettre la sécurisation du site et maintenir les clôtures existantes de telle sorte qu'il ne puisse exister d'accès direct vers les terrains affectés à l'exploitation ferroviaire. Il prendra à sa charge l'installation de la clôture et d'un portail d'accès ainsi que les aménagements nécessaires à son activité.

L'occupant devra supporter les frais de raccordement au réseau électrique. En revanche, un point d'eau pourra être mis à disposition.

En contrepartie du droit accordé à l'occupant, celui-ci versera à Fret SNCF un loyer Hors Taxes pour la durée de l'occupation d'au minimum :

- 5% du CA jusqu'à 120 000 € HT
- 7% du CA entre 120 000 € HT et 150 000 € HT
- 10% du CA au-dessus de 150 000 € HT

Ce bail sera conclu pour une durée de 5 mois pour l'accès au public et de 1 mois pour la réalisation des travaux. Sa date prévisionnelle de prise d'effet est fixée au 15/05/2021 et arrivera à son terme le 15/11/2021.

## **5. Visite de site**

Une visite obligatoire sur site aura lieu le mercredi 7 avril 2021 à partir de 10h00. Le candidat devra nécessairement prendre rendez-vous par mail avec Monsieur COURVALLAIN dont les coordonnées sont précisées au point 2 ci-dessus.

Toute demande de visite reçue après le mardi 6 avril 2021 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 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 bail**

Le projet de bail contenant les règles et conditions de la mise à disposition du bien est joint en annexe du présent avis et susceptible de modification mineure.

## **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 loyer proposé et les moyens techniques et humains qu'il entend affecter à l'exécution du bail : matériel utilisé, maintenance, classification fonctionnelle des emplois, expérience des salariés....
  - Le montant du loyer proposé sur la durée du contrat (hors taxes et hors charges)
- f) Une note spéciale présentant les programmations culturelles envisagées
- g) Une liste détaillée des autorisations nécessaires à la réalisation du projet
- 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 vingt (20) 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 10/04/2021 à 12h00, 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 12/04/2021 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 suivant :

### **1) Redevance : 20 points**

Le candidat dont le montant de la redevance (hors taxe) 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 : 80 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 6 ci-dessus.

Une attention particulière sera portée sur :

- L'impact sur le territoire
- La programmation culturelle
- Les acteurs locaux associés au projet (partenariat associatif)
- Le prix des consommations (abordable, ouvert à tous)
- Accès gratuit

## **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. Date limite de remise des dossiers de candidature**

Le vendredi 23 avril 2021 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 de quatre (4) mois à compter de la date limite de remise des plis.