

AVIS D'INFORMATION SUR L'ATTRIBUTION D'UNE CONVENTION D'OCCUPATION DOMANIALE PAR SNCF RESEAU SANS PROCEDURE DE SELECTION PREALABLE

(Article L.2122-1-3 du CG3P)

1. Propriétaire et gestionnaire du domaine :

SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territoriale Hauts de France de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 449 avenue Willy Brandt à Euralille (59777), représentée par son Directeur Monsieur Laurent LESMARIE dûment habilité. SNCF Immobilier (branche Immobilière de 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. Occupant :

La SAS CLINIQUE MATHILDE au capital de 260 108,16 Euros, immatriculée au registre du commerce de Rouen sous le n°620 500 223, dont le siège est situé 7 boulevard de l'Europe – ROUEN 76100, représentée par son Directeur Général, Monsieur Grégory DIEUSAERT, domicilié au 1 chemin du camp César à CAMBO-LES-BAINS (64250), né le 01 novembre 1977 à Abbeville (80) en vertu des pouvoirs qu'il détient.

3. Bien occupé :

Le bien immobilier est un terrain nu d'environ 7 500 m², situé à Rouen (76100), Place Carnot, et repris au cadastre de ladite commune sous le n° 79p de la Section MO, lieu-dit « 1 Rue Malouet ».

4. Justification de la décision de ne pas mettre en œuvre la procédure de sélection préalable

4.1. En droit

Article L.2122-1-3 du CG3P	A cocher
. Une seule personne est en droit d'occuper la dépendance du domaine public en cause	
. Le titre est délivré :	
a) A une personne privée sur les activités de laquelle l'autorité compétente est en mesure d'exercer un contrôle étroit	
b) A une personne publique dont la gestion est soumise à la surveillance directe de l'autorité compétente	
. Une première procédure de sélection s'est révélée infructueuse	
. Une publicité suffisante pour permettre la manifestation d'un intérêt pertinent est demeurée sans réponse	
. Les caractéristiques particulières de la dépendance le justifient au regard de l'activité économique projetée, notamment :	X
a) Géographiques	X
b) Physiques	X
c) Techniques	X
d) Fonctionnelles	X
e) Ses conditions particulières d'occupation ou d'utilisation, ou les spécificités de son affectation	X
. Des impératifs tenant à l'exercice de l'autorité publique ou à des considérations de sécurité publique le justifient	
. Autres motifs non expressément mentionnés	

4. En fait

Conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et plus particulièrement à l'article L 2122-1-3 créé par l'Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, la délivrance de la présente convention d'occupation est exemptée de procédure de sélection préalable et de mesures de publicité préalable prévue à l'article L 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques car les caractéristiques particulières de la dépendance, notamment géographiques, physiques, techniques ou fonctionnelles, ses conditions particulières d'occupation ou d'utilisation, ou les spécificités de son affectation le justifient au regard de l'activité économique projetée.

En effet, la clinique Mathilde est propriétaire des parcelles jouxtant les emprises dont il est ici objet et est seule à avoir intérêt à occuper le terrain SNCF Réseau.

Il a été conclu entre les parties une convention d'occupation temporaire, référencée RF00542 06020, autorisant la Clinique Mathilde à occuper l'emplacement demandé pour la période du 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2011, lui permettant d'aménager un parking.

Cette occupation a été prolongée par une convention référencée N 0195306026, signée le 7 janvier 2013, ayant pris effet le 1^{er} janvier 2012 et s'étant terminée le 31 décembre 2016.

La durée d'amortissement prévue par la Clinique Mathilde étant de 10 ans, la convention N0195306026 continuait à tenir compte du montant de l'investissement, conformément aux échanges du 12 novembre 2012 entre la Clinique Mathilde et SNCF RESEAU.

Les parties ont également convenu qu'à la fin de cette période de 10 ans et compte tenu de la fin de l'amortissement, le montant de redevance sera calculé sur la base du prix du marché au moment de son renouvellement.

Il est rappelé que les services de France Domaines ont évalués en octobre 2012 une location de marché entre 12 000 € et 16 000 € par an hors Impôts et taxes, pour une surface de 4000 m².

En 2015, les parties ont conclu une nouvelle convention d'occupation temporaire référencée n° 227805, autorisant la Clinique Mathilde à maintenir l'aménagement d'un parking existant et à envisager une extension de l'emprise mise à disposition, pour la période du 14 décembre 2016 au 31 décembre 2024.

Les travaux initialement envisagés selon les devis présentés n'ayant pas été réalisés, ceux-ci ont été déclarés caducs. Toutefois, l'OCCUPANT a confirmé sa volonté de reprendre le projet d'aménagement de stationnements destinés à ses patients et à son personnel, des études et estimations financières étant alors en cours.

Compte tenu de l'échéance du contrat initial, de la poursuite des études relatives au projet d'extension du parking et de l'évolution du régime de stationnement (passage du gratuit au payant), les parties ont convenu de conclure une nouvelle convention d'occupation temporaire pour une durée d'un an, prenant effet du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

De nouvelles modalités techniques et financières d'occupation, tant pour la partie relative aux stationnements existants que pour le projet d'extension, ont été définies dans le cadre du présent contrat, portant sur l'usage et l'entretien de l'emprise mise à disposition.

En considération de ces éléments, SNCF Réseau consent une franchise partielle sur les frais de dossier, conformément aux dispositions de l'article 11.3 « Frais de dossier ».

À la suite des études menées, l'OCCUPANT a confirmé sa volonté de réaliser l'extension du parking. Ce projet a été validé par les services compétents de la SNCF (Immobilier et Infrapôle), et le terrain est mis à disposition pour la création d'un parking gratuit au bénéfice du personnel de la Clinique Mathilde, jusqu'au 30 novembre 2031.

Le présent contrat a pour objet de formaliser cette mise à disposition.

Etant ici précisé que le plan d'aménagement « projet d'extension de parking personnel établi par la société VIAtechn'Ingénierie en date du 26/02/2025 a été soumis et validé par l'infrapôle SNCF le 11 juin 2025.

Il est par ailleurs précisé que la Clinique Mathilde est informée qu'une réflexion globale est engagée concernant le devenir du site à long terme, identifié comme le futur emplacement de la Gare de Rouen Rive Gauche. En conséquence, l'OCCUPANT s'engage, à l'échéance de la présente convention, à restituer le bien libre de toute occupation, installation ou aménagement.

La présente convention est conclue pour une durée de 4 ans et 11 mois. Elle prend effet à compter du 1^{er} janvier 2026, pour se terminer le 30 novembre 2031.

5. Information :

Pour plus d'informations merci de contacter par courriel : Mme. Cynthia Zingarelli / Courriel : cynthia.zingarelli@eset-pm.com

6. Modalités de consultation de la convention d'occupation :

Sous réserve notamment des secrets protégés par la loi, tout intéressé qui en fait la demande peut obtenir accès au contrat objet du présent avis, par consultation.
Les demandes de consultation, sont adressées, par lettre recommandée avec avis de réception, aux coordonnées mentionnées à la rubrique 5 du présent avis. La consultation se fera uniquement sur place.

7. Information sur les recours :

Recours en contestation de la validité du contrat de 2 mois devant :

Tribunal administratif de Rouen, 53, avenue Gustave Flaubert

Téléphone : 02 35 58 35 00

Courriel : greffe.ta-rouen@juradm.fr