

# AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

Article L2122-1-1 alinéa 1

## MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU D'UN IMMEUBLE BATI SUR LA COMMUNE DE VAIRES-SUR-MARNE POUR UNE ACTIVITE ECONOMIQUE

### 1. Propriétaire et gestionnaire du domaine :

**SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territoriale**, dont les bureaux sont sis Campus RIMBAUD - 10 rue Camille Moke - CS 20012 à SAINT-DENIS Cedex (93212), représentée par Monsieur Jérôme KOLSKY en sa qualité de Directeur par intérim du département Optimisation et programmation de la Direction immobilière, 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 : madame Floriane DEVAUX joignable par courriel : [floriane.devaux@eset-pm.com](mailto:floriane.devaux@eset-pm.com) Adresse : ESSET PM Liberty Tower – 17 place des Reflets, 92097 Paris La Défense Cedex

### 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 bien immobilier d'une superficie d'environ 50 m<sup>2</sup>, situé 7 place du Général de Gaulle à VAIRES-SUR-MARNE (77360) et est repris au cadastre de la commune de Vaires-sur-Marne sous le n°001p de la Section AR, en vue d'exercer une activité économique.

Le BIEN est le B131 situé sur le terrain 318 de l'UT 000608A au Point Kilométrique 22+480 de la ligne n°070000-1 « Noisy-le-Sec à Strasbourg-Ville ».

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

#### Ne sont pas autorisés :

- Tout commerce identique à un autre dans un rayon de 200m.

Et plus particulièrement, peu importe la distance, interdire :

- La restauration rapide/épicerie
- Bureaux de tabac
- Tatoueur
- Agence immobilière
- Coiffeur/Barber

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 **DIX-SEPT MILLE SIX CENT (17 600,00 € HT / an) Euros** hors taxes par an.

Le montant estimatif **des impôts et taxes est MILLE QUATRE CENT TRENTE-TROIS (1 433,00 € HT /an) Euros hors taxe par an**. Ce dernier sera à ajuster selon l'activité pratiqué sur site.

L'occupant versera à SNCF Réseau, à titre de dépôt de garantie, une somme correspondant à **3 mois** de redevance TTC.

Le montant estimatif des frais de dossier est de **DEUX MILLE SIX CENT Euros (2 600,00 € HT)** hors taxe.

Cette convention sera conclue pour une durée de **cinq (5) ans**. La date prévisionnelle de prise d'effet de cette convention est fixée au **début décembre**.

#### 4. Procédure :

La convention d'occupation non constitutive de droits réels est passée selon la procédure de sélection préalable de l'article L 2122-1-1 alinéa 1 du Code Général de la propriété des personnes publiques.

#### 5. Visite de site

Une visite sur site aura lieu le **jeudi 16 octobre 2025 à 10h30**. Le candidat devra nécessairement prendre rendez-vous par mail avec Madame Floriane DEVAUX, le correspondant dont les coordonnées sont précisées au point 2 ci-dessus. Toute demande de visite reçue après le **mardi 14 octobre 2025 à 12h00** ne sera pas recevable.

Toute personne se présentant au-delà de cet horaire ne pourra pas effectuer la visite.

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, élément essentiel de la proposition du candidat, à compléter est joint en annexe du 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.
  - **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**

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 **mardi 21 octobre 2025**, directement sur la plateforme internet Epublimmo à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf>, via le bouton « Poser la 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 **vendredi 24 octobre 2025 à 17h00** 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. Date limite de remise des dossiers de candidature**

**Le mardi 04 novembre 2025 à 17h00** 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 **trois (3) mois** à compter de la date limite de remise des plis.