

AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

Article L2122-1-1 alinéa 1

MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU D'UN TERRAIN ET D'UN BATIMENT DEPENDANTS DU DOMAINE PUBLIC SUR LA COMMUNE D'EPERNAY (51200) POUR UNE ACTIVITE DE BUREAUX, ATELIER ET ACTIVITE DE COLLECTE ET TRAITEMENT DE DECHETS.

1. Propriétaire et gestionnaire du domaine :

SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territoriale Grand Est de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 3, boulevard Wilson à Strasbourg (67000), représentée par sa Directrice Madame Marie-Véronique GABRIEL dûment habilitée. 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. Correspondant :

Renseignements techniques et administratifs : DIT Est, Gestionnaire ESSET : Mme. Nathalie ROSSEL / Courriel : nathalie.rossel@eset-pm.com / Téléphone : 06 84 92 26 11. Adresse : ESSET - Rocket Tower – 1 bis rue de la Course, 67000 Strasbourg.

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 nu d'une superficie d'environ 16 000 m² (Environ 3 150m² de quai militaire sans voie sur SNCF Réseau et environ 12 850m² de commercial FRET sur SNCF Réseau, et environ 350 m² de bâtiment (200m² de bureaux, sanitaires, réfectoire et 150m² d'atelier) situés Chemin de l'Île Belon sur le site ferroviaire d'EPERNAY P GARE à EPERNAY (51200) et est repris au cadastre de ladite commune sous le n°0051p de la Section AM pour une activité souhaitée de prise de service, bureaux, atelier et collecte et traitement de déchets.

Les ICPE sont acceptées. Dans ce cas, l'OCCUPANT devra s'engager à respecter strictement la réglementation relative aux installations classées pour l'environnement applicable à son activité, notamment en ce qui concerne les activités autorisées sur le BIEN, les produits pouvant y être stockés, la sécurité, la prévention des pollutions, etc. et ce de manière que son activité soit à tout moment conforme aux engagements et prescriptions encadrant l'exploitation.

La sous-occupation est interdite.

Le Bien est situé en zone UI, du PLU d'EPERNAY.

L'annexe 1 des Conditions Générales intitulée « Liste non limitative des charges d'entretien, des impôts, taxes et redevances, des frais de gestion et des travaux incombant à l'occupant » précise de manière non limitative les travaux d'entretien et les réparations incombant à l'OCCUPANT.

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

En contrepartie du droit accordé à l'occupant, celui-ci versera à SNCF Réseau une redevance d'occupation domaniale, dont le seuil minimal est fixé à **69 414,50€ (soixante-neuf mille quatre cent quatorze euros et cinquante cents) hors taxes et hors charges par an, TVA en sus**, et des charges seront directement gérées par l'OCCUPANT, avec ses propres compteurs.

Il est prévu que SNCF Réseau participera sur trois ans à hauteur de la somme maximale de **81 000€ (quatre-vingt-un mille Euros) hors taxe, TVA en sus**, en contrepartie d'investissements

Avis de publicité simplifié

ciblés sur le bâtiment administratif réalisés par l'OCCUPANT. Cette participation financière se réalisera uniquement sur présentation de factures avec une déduction maximale de redevance s'élevant à la somme de 27 000€ (vingt-sept mille euros) HT par an.

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance annuellement, semestriellement, trimestriellement ou mensuellement et d'avance. Le premier terme sera exigible à la date de prise d'effet de la convention. Un avis d'échéance sera adressé par SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE 30 jours avant chaque échéance.

L'OCCUPANT doit indiquer le numéro de facture attaché à son règlement dans la référence de ses virements.

Le montant des frais de dossier est de **1 630,00 € (mille six cent trente) hors taxe, TVA en sus** payable au moment de la signature du contrat, auquel se rajoutent des frais de gestion annuels de **120€ (cent-vingt) hors taxe, TVA en sus**, sans indexation.

Le montant estimatif des impôts et taxes est de **278€ (deux cent soixante-dix-huit) hors taxes par an, TVA en sus.**

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

Cette convention sera conclue pour une durée de QUINZE (15) ans. La date prévisionnelle de prise d'effet de cette convention est fixée au **1er décembre 2026.**

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 **vendredi 24 octobre 2025 de 11h00 à 12h00.** Toute demande de visite doit être préalablement effectuée par mail (point 2) Le rendez-vous est fixé à l'adresse précisée au point 3. Toute demande de visite reçue après le **mardi 21 octobre 2025 à 12h00** ne sera pas recevable. Le rendez-vous est fixé à l'entrée du local à l'adresse précisée au point 3. Toute personne se présentant au-delà de cet horaire ne pourra pas effectuer la visite.

Le candidat devra se munir des Équipements de Protection Individuelle (EPI), en particulier les chaussures de sécurité, le gilet orange et le casque et s'engagera à respecter les règles de sécurité ferroviaire en vigueur.

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, et remplir le dossier de procédure simplifié joint.

- 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 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 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 sous format USB, soit sous format papier, par courrier recommandé 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 31 octobre 2025 à 17h00** 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 06 novembre 2025 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 ou son Gestionnaire 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 14 novembre 2025 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.