

AVIS DE PUBLICITÉ - MANIFESTATION D'INTERET SPONTANÉE

[Article L2122-1-4]

MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU D'UN TERRAIN DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC SUR LA COMMUNE DE ISSOU (78440) POUR UNE ACTIVITE DE STOCKAGE, INDUSTRIELLE OU DE STATIONNEMENT

1. Propriétaire et gestionnaire du domaine :

SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territoriale Ile-de-France de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis CAMPUS RIMBAUD 10, rue Camille Moke - CS 20012 à LA PLAINE SAINT-DENIS Cedex (93212), représenté par son Directeur du Département Optimisation et Programmation, Monsieur Jérôme KOLSKY dûment habilité. SNCF Immobilier (branche Immobilière de SNCF) agissant au nom et pour le compte de SNCF Réseau et conformément à la convention de services immobiliers du 1 janvier 2026 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 : ESSET : Gestionnaire **Mme Joys RIZKALLAH** joignable par Courriel : joys.rizkallah@esset-pm.com ou par tel : 06 03 70 08 84 à l'adresse sis : Liberty Tower – 17 place des Reflets – 92097 Paris la Défense Cedex.

3. Objet de la procédure :

Le présent avis de publicité a pour objet de porter à la connaissance du public la manifestation spontanée d'intérêt d'une personne privée, qui a fait une proposition d'occupation d'un emplacement du domaine public ferroviaire de SNCF Réseau pour l'exercice d'une activité économique.

Si aucun candidat ne se manifeste dans le cadre de cet appel à candidature, l'emplacement pourra être attribué à la personne privée ayant initialement manifesté son intérêt.

Si un candidat supplémentaire se manifeste avant la date limite de réception des propositions mentionnées ci-dessous, SNCF Immobilier analysera les propositions au regard des critères de sélection précisés ci-après et attribuera une convention d'occupation temporaire non constitutive de droits réels au candidat ayant présenté la proposition la mieux classée.

La présente procédure de mise en concurrence a pour objet la passation d'une convention d'occupation non constitutive de droits réels relative la mise à disposition d'un terrain nu en l'état d'une superficie d'environ **6 800 m²**, situé **rue de Rangiport à ISSOU (78440)** et repris au cadastre de la commune d'Issou sous le **n°744p** de la **Section 0B**, pour y exercer une activité de **stockage, industrielle ou de stationnement**.

Ne sont pas autorisées : les activités qui relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE); toutes activités soumises au Etablissement Recevant du Public, toute sous-occupation ; toute activité en rapport avec la réglementation spécifique relevant des matières dangereuses ou polluantes (MD); les travaux à caractère immobilier ne sont pas autorisés, cependant les aménagements sur le BIEN (sans caractère immobilier) rendus nécessaires à l'activité projetée sont autorisés et seront réalisés aux frais, risque et périls de l'OCCUPANT. L'OCCUPANT prend à sa charge financière et matérielle les travaux relevant de l'article 606 du Code Civil, en ce compris les travaux ordonnés par l'administration, et ceux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation. La sécurisation du BIEN et la création d'accès véhicule est à la charge exclusive de l'OCCUPANT.

Le Bien est situé en zone UEe, du PLUi de Grand Paris Seine et Oise, approuvé le 20/12/2023, qui regroupe les principaux parcs d'activités économiques du territoire. Les conditions complètes de mise à disposition du bien sont précisées dans le projet convention d'occupation.

En contrepartie du droit accordé à l'occupant, celui-ci versera à SNCF Réseau une redevance annuelle d'occupation domaniale, dont le seuil minimal est fixé à **CINQUANTE QUATRE MILLE QUATRE CENTS (54 400,00HT/an €) hors taxes et hors charges par an, TVA en sus.**

Un dépôt de garantie toujours équivalent à **TROIS (3) mois de redevance TTC.**

Le montant estimatif annuel des impôts et taxes est **de SIX MILLE HUIT CENT SIX (6 806,00 € HT / an) Euros hors taxe par an, TVA en sus.**

Le montant des frais de dossier et de gestion s'élève à **DEUX MILLE SIX CENTS (2 600,00 € HT) Euros hors taxe, TVA en sus.**

Cette convention sera conclue pour une durée de **CINQ (5) ans**. La date prévisionnelle de prise d'effet de cette convention est fixée au **19 octobre 2026**.

4. Procédure :

La convention d'occupation non constitutive de droits réels est passée selon la procédure de sélection préalable de l'article **[L2122-1-4]** du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

5. Visite de site

Une visite obligatoire sur site aura lieu le **24 septembre 2026** à partir de **15h00**.

Le candidat devra **nécessairement prendre rendez-vous par mail avec Madame Joys RIZKALLAH, le correspondant dont les coordonnées sont** précisées au point 2 ci-dessus.

Toute demande de visite reçue après le **21 septembre 2026 à 17h00** ne sera pas recevable.

Le rendez-vous est fixé à l'entrée du BIEN à l'adresse précisée au point 3. 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

Le dossier de candidature à compléter, élément essentiel de la proposition du candidat, est joint au présent avis de publicité.

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) Le projet de convention d'occupation paraphé et signé sur chaque page
- c) Une liste de références locales, régionales ou nationales en lien avec l'activité projetée
- d) 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,
- e) 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,
- f) 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 conformément à l'activité précisée ci-avant, et le cas échéant, les travaux et aménagements qu'il envisage

- 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)

g) L'attestation de visite de site signée par SNCF Immobilier ou son Gestionnaire.

h) 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. 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 **30 septembre 2026 à 17h00**, 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 **1^{er} octobre 2026**, 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 08 octobre 2026 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.