AVIS DE PUBLICITÉ - MANIFESTATION D'INTERET SPONTANEE

[Article L2122-1-4]

MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU D'UN TERRAIN NU SUR LA COMMUNE DE LILLE (59160) POUR UNE ACTIVITE DE STOCKAGE

1. **Propriétaire et gestionnaire du domaine :**

SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territorial Hauts de France - Normandie, dont les bureaux sont sis 449 avenue Willy Brandt à Euralille (59777), représentée par son Directeur Monsieur Thomas BARRAN dûment habilité. SNCF Immobilier (branche Immobilière de Société Nationale SNCF) agissant au nom et pour le compte de SNCF Réseau et conformément à la convention de services immobiliers signée le 31 décembre 2025, ayant pris effet au 1er 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 : DIT Hauts-de-France Normandie, Madame Marion GOSSEIN. Courriel : marion.gossein@sncf.fr
Adresse : 449 avenue Willy Brandt 59777 EURALILLE

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 porte sur la mise à disposition d'un terrain non bâti d'une surface de 3 395 m², pour y exercer une activité de **stockage et toute activité secondaire liée à cette activité.**

Le Bien se situe à Lille (59 160) – sentier du Ballot et est repris au cadastre de ladite commune sous les n° 2 564, 2 565, 2566, 2567p, 2 570p, 2 576p, 2 577, 2 578 de la Section C.

Les accès et itinéraires autorisés pour accéder au BIEN mis à disposition figurent au plan annexé. L'accès se fait par la rue Kuhlmann.
L'utilisation et l'entretien des accès font l'objet des dispositions particulières suivantes :

- l'OCCUPANT s'engage à ce que son activité ne gêne pas l'accès des autres OCCUPANTS du site.

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.

S'agissant d'un terrain nu, l'OCCUPANT doit veiller à l'entretien de la végétation, sur le BIEN et ses abords de façon à le maintenir en bon état de propreté.

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

Les activités ICPE ne sont pas autorisées.

En contrepartie du droit accordé à L'OCCUPANT, celui-ci versera à SNCF Réseau une redevance d'occupation domaniale dont le montant est fixé par année. Elle se compose d'une part fixe minimale et d'une part variable.
La part fixe est établie à un montant minimum de trente-trois mille cinq cents (33 500) Euros, due dès la prise d'effet de la convention.
Elle sera ensuite indexée d'année en année selon les variations de l'ILC.
En complément de la part fixe, le candidat propose une part variable, basée sur les performances économiques de son activité. Cette part variable est déterminée au choix du candidat :

- Soit en pourcentage du chiffre d'affaires (CA) annuel hors taxes généré par l'activité exercée sur le site ;
- Soit en pourcentage du résultat net annuel de cette activité.

Le candidat précise dans son offre :

- L'assiette retenue (CA ou résultat net) ;
- Le taux proposé ;
- Les modalités de calcul et de justification (production annuelle de documents comptables certifiés).

Le montant total de la redevance (part fixe + part variable) est exigible selon les échéances fixées dans la convention. La part variable est calculée et justifiée annuellement par le candidat.

Le montant des charges impôts et taxes refacturés la première année se porte à **trois cent trente-cinq (335) Euros hors taxes et hors charges par an, TVA en sus**. Dans l'hypothèse où l'activité de l'OCCUPANT modifierait significativement l'assiette d'imposition du BIEN, le montant pourrait être réévalué.

L'OCCUPANT s'oblige à payer cette redevance trimestriellement 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 le SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE 30 jours avant chaque échéance.

Une garantie financière équivalente à 3 mois de redevance TTC sera exigée (part fixe). Ou tout autre moyen de garantie négocié entre les parties.

Le montant des frais de dossier et de gestion est estimé à **mille huit cents (1 800) Euros hors taxe, TVA en sus.**

L'OCCUPANT sera autorisé à réaliser les travaux suivants : installation de containers, débroussaillage et élagage préalables à l'installation des containers et tous travaux rendus nécessaires pour l'installation des containers

Cette convention sera conclue pour une durée de cinq (5) ans. La date prévisionnelle de prise d'effet de cette convention est fixée au 1er février 2027, pour se terminer le 31 janvier octobre 2032.

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 10 décembre 2026 **à partir de 14h30.** Le candidat devra **nécessairement prendre rendez-vous par mail avec Madame Marion GOSSEIN dont les coordonnées sont** précisées au point 2 ci-dessus.

Toute demande de visite reçue après le 7 décembre 2026 à 18h00 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 convention d'occupation :

Le projet de convention d'occupation contenant les règles et conditions de la mise à disposition du bien, élément essentiel de la proposition du candidat peut être téléchargé à l'adresse suivante : www.epublimmo.sncf.fr ou communiqué par mail, sur simple demande auprès du correspondant indiqué au point 2 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 :

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 :

- 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 de réaliser complétés si besoin d'un plan d'investissement des travaux à caractère immobilier
- 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….Cette présentation est complétée le cas échéant du plan de financement envisagé par le candidat en cas de travaux.

- 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.

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 **31 décembre 2026 à 16h00**, 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 **07 janvier 2027 16h00** 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. Validité et date limite de remise des dossiers de candidature :

Le **20 janvier 2027 à 16h00** 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 quatre (4) mois à compter de la date limite de remise des plis.