

AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

[Article L2122-1-1 alinéa 1]

MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU BATIMENT SUR LA COMMUNE DE ROUEN POUR UNE ACTIVITE DE BUREAU STOCKAGE

- 1. SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territoriale Hauts de France Normandie**, 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 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 : Nexity Property Management, Madame COCHIN Cyrielle / Courriel : ccochin@nexity.fr / Adresse : 25 allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX

3. Objet de la procédure :

La présente procédure de mise en concurrence a pour objet la passation d'une convention d'occupation non constitutive de droits réels relative à la mise à disposition d'un terrain bâti sis sur la commune de ROUEN à l'adresse suivante : 1 Place Carnot, cadastré MO 20 et comportant un local d'une surface estimée à 300m² en vue de réaliser une activité de bureau / stockage.

L'OCCUPANT pourra être autorisé par SNCF Immobilier à réaliser des travaux d'aménagement intérieur dans le cadre de son activité, sans que cela affecte le gros œuvre du bâtiment. Dans cette optique, l'OCCUPANT, au moment de sa candidature, devra présenter au GESTIONNAIRE et à SNCF Immobilier, des devis et plans des travaux qu'ils souhaitent réaliser, ainsi qu'un plan d'amortissement des travaux.

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle du respect de la réglementation et notamment devra s'assurer de disposer de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires (déclaration préalable de travaux et autres).

L'OCCUPANT fera également son affaire personnelle de l'accessibilité ERP et de la réglementation incendie.

Les activités ICPE ne sont pas autorisées.

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

Cette convention sera conclue pour une durée de six (6) ans et onze (11) mois.
La date prévisionnelle de prise d'effet de cette convention est fixée au 1er février 2024.

L'OCCUPANT versera un dépôt de garantie équivalent à trois (3) mois de redevance TTC.

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 72 € / m² / HT / an soit une redevance à vingt et un mille six cents (21 600 €) hors taxes par an (TVA en sus).

Le montant des charges annuelles correspondant à la provision de consommation d'eau et d'électricité sera refacturé à l'Occupant pour un montant de deux cent cinquante euros (250€) hors taxes par an.

Concernant la refacturation de l'électricité : Il est prévu par SNCF RESEAU ou son GESTIONNAIRE de procéder à la pose d'un compteur individuel électrique. Dès confirmation par l'OCCUPANT de la mise en service de celui-ci, la facturation du forfait électricité prendra fin.

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle de la fourniture d'électricité. Le forfait lui sera remboursé au prorata de la période occupée.

Le montant des impôts refacturés à l'occupant est de deux cent quatre-vingts (280) euros hors taxes par an.

Le montant des frais de dossier s'élève à mille (1 000) euros HT.

L'utilisation et l'entretien des accès font l'objet des dispositions particulières suivantes :

L'OCCUPANT utilise les terrains T006 et T009 affectés à SNCF RESEAU comme usage de droit de passage uniquement, afin d'accéder au local mis à disposition.

L'utilisation et l'entretien des accès font l'objet des dispositions particulières suivantes :

- L'OCCUPANT s'engage à respecter la limitation de vitesse sur le site, fixé à 15km/H ;
- L'OCCUPANT s'engage à ce que son activité ne gêne pas l'accès des autres OCCUPANTS du site.
- L'OCCUPANT est informé de la mise en place par la SNCF d'un dispositif de vidéo surveillance à l'entrée du site.
- L'OCCUPANT est informé que l'accès au site se fera par une barrière installée par SNCF RESEAU, des badges permettant l'ouverture de la barrière seront remis à l'OCCUPANT, celui-ci ne pourra pas demander de badges supplémentaires que ceux remis lors de l'installation de la barrière.

Dans le cas où SNCF Réseau souhaiterait installer un système de sécurisation de l'accès au site, l'OCCUPANT sera tenu d'équiper ses véhicules des dispositifs nécessaires, spécifiés par SNCF Réseau ou son gestionnaire. Cet équipement sera à la charge de l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT ne peut exiger quelconques travaux de la part de la SNCF, SNCF Réseau ou son gestionnaire.

4. Procédure :

La convention d'occupation non constitutive de droits réels est passée selon la procédure de sélection préalable de l'article L2122-1-1 alinéa 2 du Code Général de la propriété des personnes publiques.

5. Visite de site :

Une visite obligatoire sur site aura lieu le mardi 19 décembre 2023 à partir de 11h00. Le candidat devra nécessairement prendre rendez-vous par mail avec Madame COCHIN Cyrielle dont les coordonnées sont précisées au point 2 ci-dessus.

Toute demande de visite reçue après le 12 décembre 2023 à 15h00 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 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** à compléter est joint au 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 / les modalités dans lesquelles il entend exploiter le bien mis à disposition,
 - 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 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....
 - 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
- 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 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 vendredi 22 décembre à 15h00, 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 jeudi 28 décembre 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 : [45 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, activité projetée sur le BIEN, solvabilité : **[55 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 lundi 8 janvier 2024 à 14 h 00 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 trois (3) mois à compter de la date limite de remise des plis