

# AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

Article L2122-1-1 alinéa 1

## MISE A DISPOSITION PAR FRET SNCF D'UN TERRAIN NU DE 2000 M<sup>2</sup> SUR LA COMMUNE DE ROUXMESNIL-BOUTEILLES (76370) POUR UNE ACTIVITE DE PISTE D'APPRENTISSAGE DE CONDUITE DEUX ROUES.

1. **SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territoriale** Hauts de France - Normandie de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont 449 avenue Willy Brandt à EURALILLE (59777), représentée par son Directeur Monsieur Thomas BARRAN dûment habilité. Le terme « **SNCF Immobilier** » désigne la branche Immobilière de la Société nationale SNCF, qui a reçu mandat pour conclure et gérer le présent BAIL dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière en date du 30 juillet 2015 conclu entre les anciens établissements publics SNCF et SNCF Mobilités aux droits desquels viennent respectivement la **Société nationale SNCF** et FRET SNCF en application de l'article 18 de l'ordonnance n°2019-552 du 3 juin 2019 portant diverses dispositions relatives au groupe SNCF.

Le terme « **FRET SNCF** » ou « **BAILLEUR** » désigne le propriétaire du BIEN, tel que susnommé.

2. **Correspondant :**

Renseignements techniques et administratifs : Gestionnaire ESSET : Mme. Cynthia ZINGARELLI / Courriel : [ext.cynthia.zingarelli@sncf.fr](mailto:ext.cynthia.zingarelli@sncf.fr) / Téléphone : 06 23 02 90 18 / Adresse : 65 rue du Général Leclerc, 76000 ROUEN.

3. **Objet de la procédure :**

La présente procédure de mise en concurrence a pour objet la passation d'un BAIL CIVIL portant sur un BIEN immobilier appartenant à la société FRET SNCF comportant :

- un terrain nu de 2000 m<sup>2</sup> environ, situé dans la commune de ROUXMESNIL-BOUTEILLES (76 370).

Le BIEN est situé à ROUXMESNIL-BOUTEILLES (76 370), rue des Prairies et est repris au cadastre de ladite commune sous le n°244 de la Section AE.

Il est figuré sous teinte jaune au plan ci-annexé.

Références SNCF :

Gare Rouxmesnil  
002311F – T 008 - FRET  
Ligne 330 000 de St-Denis à Dieppe  
PK : 163+650 à 163+900

LE LOCATAIRE est autorisé à occuper le BIEN pour y exercer une activité de piste d'apprentissage de conduite deux roues.

Toute sous occupation est interdite.

LE LOCATAIRE ne peut exiger quelconques travaux de la part du BAILLEUR.

Le présent BAIL ne donne pas droit au LOCATAIRE de réaliser des travaux ouvrant droit à indemnisation dans les conditions de l'Article 23 des Conditions Générales sur l'emplacement mis à disposition, à l'exception des travaux d'entretien et de réparation visés à l'Article 15.

En contrepartie du droit accordé au LOCATAIRE, celui-ci versera au BAILLEUR un loyer d'un montant annuel minimum de 6 000€ (six mille euros) hors taxes.

Une indexation sur le loyer est prévue à l'article 9 des Conditions particulières.

Le montant estimatif des frais de dossier est de 1 800€ (mille huit cents euros) hors taxe en une fois.

Le montant approximatif des impôts est de 1 200€ (mille deux cents euros) par an, hors taxes - TVA en sus.

LE LOCATAIRE versera au BAILLEUR, à titre de dépôt de garantie, une somme correspondant à 3 mois de loyer TTC au plus tard, dans les 8 (huit) jours ouvrés suivant la date de prise d'effet du BAIL.

Ce BAIL sera conclu pour une durée de 5 ans à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2026** pour se terminer le 31 décembre 2030.

Le présent BAIL ne peut pas faire l'objet d'un renouvellement tacite.

**Les conditions complètes de mise à disposition du bien sont précisées dans le projet de BAIL CIVIL.**

**4. Procédure :**

Le BAIL est passée selon la procédure de sélection préalable de l'article L2122-1-1 du Code Général de la propriété des personnes publiques.

**5. Visite de site**

Une visite sur site aura lieu sur demande le **Mercredi 24 septembre 2025**. Le candidat devra prendre rendez-vous par mail avec Mme Cynthia ZINGARELLI dont les coordonnées sont précisées au point 2 ci-dessus.

Toute demande de visite reçue après le **Mardi 23 septembre 2025 à 12h00 au plus tard et sans faute**, ne sera pas recevable.

**6. Projet de BAIL CIVIL**

Le projet de BAIL CIVIL 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 :

- 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 son projet lié à la location du BIEN : matériel utilisé, maintenance, classification fonctionnelle des emplois, expérience des salariés....
  - Le montant du loyer annuel proposé (hors taxes et hors charges) ;
- f) Le projet de BAIL CIVIL paraphé et signé sur chaque page ;

Les candidats se présentant en groupement sont informés de ce que l'attribution de la BAIL d'occupation à un groupement supposera nécessairement sa transformation en groupement

solidaire, FRET SNCF ou son Gestionnaire se réservant le droit de solliciter toute pièce de nature à établir après attribution de la BAIL 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).

FRET SNCF 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 FRET SNCF nécessaires à l'élaboration de leur proposition, au plus tard le **29/09/2025 à 12h00**, 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 ». FRET SNCF transmettra à l'ensemble des candidats qui se sont fait connaître les réponses à l'ensemble des questions posées au plus tard le **06/10/2025** 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. Durée de validité des propositions**

La durée de validité des propositions est de **160 jours** et court à compter de la Date Limite de remise des propositions ou celle de remise des propositions finales dans le cadre des négociations, le cas échéant.

Dès lors qu'un candidat a déposé sa proposition, **il est définitivement engagé à l'égard du BAILLEUR** et ce pour le délai de validité susmentionné.

Ce délai pourra être prolongé par FRET SNCF, en accord avec les candidats.

FRET SNCF ne pourra poursuivre la procédure qu'avec ceux qui auront accepté la prorogation du délai de validité de leur proposition.

## **9. Critères de sélection**

FRET SNCF se réserve la possibilité de rejeter les candidatures manifestement insuffisantes.

Les dossiers des candidats seront examinés, notés et classés au regard des critères pondérés suivant :

### **1) Loyer : 60 points**

Le candidat dont le montant annuel du loyer (hors taxe et hors indexation) est le plus élevé se voit attribuer la meilleure note.

La notation de ce critère est calculée selon la formule ci-après :

$$\text{note} = \frac{\text{note maximale} \times \text{montant annuel du loyer (hors taxe et hors indexation) de la proposition}}{\text{montant annuel cumulé du loyer (hors taxe et hors indexation) de la proposition la plus élevée}}$$

### **2) Business plan et moyens techniques et humains affectés à l'exécution du projet lié à la location : 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.

## **10. Clause de réserve**

LE BAILLEUR 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.

### **11. 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.

### **12. Négociation**

Après examen des propositions, LE BAILLEUR 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.

### **13. Date limite de remise des dossiers de candidature**

Le **vendredi 10 octobre 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.