

# AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

Article L2122-1-1 alinéa 1

## MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU D'UN BIEN IMMOBILIER D'UNE SURFACE TOTALE DE 1 299 M<sup>2</sup> SUR LA COMMUNE DE SURGERES (17700) POUR UNE ACTIVITE DE STOCKAGE

### 1. Propriétaire et gestionnaire du domaine :

**SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territoriale** Nouvelle-Aquitaine de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont 142 rue des Terres de Bordes – CS 51925 – BORDEAUX CEDEX (33081), représentée par son Directeur Monsieur Carol JONARD 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 : Gestionnaire ESSET : Mme Natacha POUILLAUDE / Courriel : [natacha.pouillaude@esset-pm.com](mailto:natacha.pouillaude@esset-pm.com) / Téléphone : 06 45 17 09 78  
Adresse : ESSET PM 5 Rue Archimède, 33700 MERIGNAC.

### 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 BIEN immobilier d'une superficie d'environ 1 299 m<sup>2</sup> comportant :

- 1299 m<sup>2</sup> de bâtiment à usage d'entrepôt (n°B003)

Le BIEN est situé au niveau de la Rue des Palombes et est repris au cadastre de la commune de SURGERES (17700) sous le n°495 de la Section AH.

Le BIEN est situé dans l'UT 003454T sur la commune de SURGERES (17700) ligne ferroviaire n°538000-1 de Saint-Benoît à La Rochelle-Ville entre les PK 107+540 à 107+443

L'OCCUPANT est autorisé à occuper le BIEN pour y exercer les activités suivantes :

- Stockage de produits ou marchandises non alimentaires secs

Toute sous-occupation est interdite.

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 36 000 € (trente-six mille euros) hors taxes TVA en sus par an.

Une indexation sur la redevance est prévue à l'article 9 des Conditions particulières.

Le montant des frais de dossier est de 1 000 € (mille euros) hors taxe.

Le montant annuel des impôts s'élève à 2 010€ (deux mille dix euros) hors taxes - TVA en sus.

L'occupant versera à SNCF Réseau, à titre de dépôt de garantie, une somme correspondant à 3 mois de redevance TTC au plus tard, dans les 8 (huit) jours ouvrés suivant la date de prise d'effet de la convention.

Cette convention sera conclue pour une durée de 5 ans à compter du **1<sup>er</sup> octobre 2025** pour se terminer le 30 septembre 2030.

La présente convention 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 convention d'occupation.**

**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 du Code Général de la propriété des personnes publiques.

**5. Visite de site**

Une visite sur site aura lieu le **lundi 15 septembre 2025**. Le candidat devra prendre rendez-vous par mail avec Mme. Natacha POUILLAUDE dont les coordonnées sont précisées au point 2 ci-dessus.

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

**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 :

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 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 **18/09/2025 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 ». 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 **22/09/2025** 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 de SNCF Immobilier** et ce pour le délai de validité susmentionné.

Ce délai pourra être prolongé par SNCF Immobilier, en accord avec les candidats. SNCF Immobilier ne pourra poursuivre la procédure qu'avec ceux qui auront accepté la prorogation du délai de validité de leur proposition.

## **9. 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 suivant :

### **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.

## **10. 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.

## **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, 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.

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

Le **vendredi 26 septembre 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.