

# AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

Article L2122-1-1 alinéa 1

## MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU D'UN IMMEUBLE BATI OU NON BATIS SUR LA COMMUNE DE VERSAILLES POUR UNE ACTIVITE INDUSTRIELLE

### 1. Propriétaire et gestionnaire du domaine :

**SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territoriale**, dont les bureaux sont sis Campus RIMBAUD - 10 rue Camille Moke - CS 20012 à SAINT-DENIS Cedex (93212), représentée par Monsieur Jérôme KOLSKY en sa qualité de Directeur du département Optimisation et programmation de la Direction immobilière, 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 : ESSET : Madame Floriane DEVAUX joignable par courriel : [floriane.devaux@esset-pm.com](mailto:floriane.devaux@esset-pm.com) ou à l'adresse : ESSET PM Liberty Tower – 17 place des Reflets, 92097 Paris La Défense Cedex

### 3. Objet de la procédure :

La présente procédure de mise en concurrence a pour objet la passation d'une convention d'occupation temporaire non constitutive de droits réels relative à la mise à disposition d'un bien immobilier d'une superficie d'environ **200 m<sup>2</sup>** de bâtiment et d'un terrain nu de **240m<sup>2</sup>**, situé rue de la Division Leclerc à VERSAILLES (78000) et est repris au cadastre de la commune de VERSAILLES sous le n°78p de la Section BY.

#### Les activités autorisées sont:

- Activités artisanales
- Activités industrielles
- Le Stockage de matériels et matériaux
- Activités non ICPE

#### Les activités non autorisées sont :

- Les activités qui relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement
- Toute activité en rapport avec la réglementation spécifique relevant des matières dangereuses ou polluantes
- Toute sous-occupation
- Toute activité relevant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (ERP)
- Toute activité de réparation, de maintenance ou d'entretien de véhicules
- Les travaux d'excavation.

L'activité projetée par l'OCCUPANT devra être conforme au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Versailles en vigueur.

Le BIEN est situé en zone UI – Espaces destinés principalement aux activités économiques.

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces de détail.
- L'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti.

#### Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles, artisanales, de

bureaux ou d'entrepôt dès lors que leur localisation tient compte de la qualité du boisement et de leur intégration paysagère.

- Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection

Le BIEN est situé sur le terrain n°002, bâtiment n°010, de l'UT 005201J, au point Kilométrique 004+950 de la ligne n°990 000 de La Grande Ceinture de Paris.

Les conditions complètes de mise à disposition du bien sont précisées dans le projet de 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 minimum est fixé à **DIX-NEUF MILLE (19 000,00 € HT / an) Euros** hors taxes par an.

Le montant estimatif **des impôts et taxes est MILLE SIX CENT SOIXANTE-TREIZE (1 673,00 € HT /an) Euros hors taxe par an**. Ce dernier sera à ajuster selon l'activité pratiqué sur site.

Un dépôt de garantie toujours équivalent à TROIS (3) mois de redevance TTC. Le montant estimatif des frais de dossier est de **QUATRE MILLE NEUF CENTS Euros (4 900,00 € HT)** hors taxe.

Cette convention sera conclue pour une durée de **CINQ (5) ans**. La date prévisionnelle de prise d'effet de cette convention est fixée au **01 janvier 2026**.

#### **4. Procédure :**

La convention d'occupation non constitutive de droits réels est passée selon la procédure de sélection préalable de l'article L 2122-1-1 alinéa 1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

#### **5. Visite de site**

Une visite sur site aura lieu le **jeudi 27 novembre 2025**. Le candidat devra nécessairement prendre rendez-vous par mail avec Madame Floriane DEVAUX, le correspondant dont les coordonnées sont précisées au point 2 ci-dessus. Toute demande de visite reçue après le **mercredi 26 novembre 2025 à 12h00** ne sera pas recevable.

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, élément essentiel de la proposition du candidat, à compléter est joint en annexe du présent avis de publicité.

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 :
  - **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, et le cas échéant, les travaux et aménagements qu'il envisage de réaliser.
  - **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 **lundi 1er décembre 2025**, directement sur la plateforme internet Epublimmo à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf>, via le bouton « Poser la 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 4 décembre 2025 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 : **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 jeudi 11 décembre 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 **TROIS (3) mois** à compter de la date limite de remise des plis.