

AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

Article L2122-1-1 alinéa 1

MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU D'UN TERRAIN NU D'UNE SURFACE TOTALE DE 42 500 M² EMBRANCHE FER ET D'UNE CONSTRUCTION D'ENVIRON 320 M² SUR LA COMMUNE DE SAINT-MARS-LA-BRIERE (72470) POUR UNE ACTIVITE DE NEGOCE ET STOCKAGE DE MATERIAUX ISSUS DE CARRIERES

1. Propriétaire et gestionnaire du domaine :

SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territoriale Centre-Ouest de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis 9 rue Nina Simone, BP 34112 – 44041 NANTES CEDEX 01, représentée par M. Laurent FEVRE en sa qualité de Directeur de la Direction Immobilière Territoriale Centre-Ouest de SNCF Immobilier. 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 Tiphaine RABIN / Courriel : ext.tiphaine.rabin@sncf.fr / Téléphone : 07 84 53 32 61 / Adresse : ESSET PM, 34 Place Viarme, 44000 NANTES.

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'une superficie d'environ 42 820 m², comportant :

- Environ 2 500 m² d'assiette de voie ferrée de service ;
- Environ 40 000 m² de terrain nu (Lots T003p, T004p, T005p, T006p et T007p)
- 320 m² de bâtiment à usage d'entrepôt (B008 - Hangar)

Le candidat devra se rapprocher de SNCF Réseau pour conclure une convention de raccordement d'une installation terminale embranchée au réseau ferré national (ITE) et pour l'obtention de toute information utile.

Le bien est situé sur la commune de SAINT-MARS-LA-BRIERE (72470), accessible par la route départementale D119 et est repris au cadastre de ladite commune sous les n° 78p, 79, 80, 1106p et 1109p de la Section B.

Etant précisé que différentes constructions et installations réalisées par l'OCCUPANT actuel sont présents sur le BIEN dans le cadre de l'activité exercée par ce dernier. Dans le cas où l'occupant actuel ne serait pas le candidat retenu à l'issue de la présente procédure de mise en concurrence, le bien mis à disposition sera libéré des constructions et installations concernés.

Le bien est mis à disposition en vue de réaliser une activité liée aux carrières, conformément au zonage « Nce » du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme Local de l'Habitat du Gesnois Bilurien dont la dernière procédure a été approuvée le 13/10/2022.

Les activités qui relèveraient du régime des installations classées pour l'environnement sont autorisées. La sous occupation est autorisée sous conditions.

Les travaux et aménagements sur le bien rendus nécessaires à l'activité pourront être autorisés sous réserve du respect des conditions énoncées à l'article 14 des conditions générales.

Les conditions complètes de mise à disposition du bien sont précisées dans le projet convention d'occupation, jointe au présent avis.

En contrepartie du droit accordé à l'occupant, celui-ci s'engage :

- **A conclure, avec SNCF Réseau, une convention de raccordement d'une installation terminale embranchée au réseau ferré national (ITE) ;**
- **Au règlement d'une redevance dont le montant est à proposer par le candidat (et d'au minimum 30 000 Euros HT/HC/AN).** A noter que cette redevance fera l'objet d'une indexation annuelle (indice ILAT) prévue à l'article 9 des Conditions particulières ;
- **Au règlement d'un forfait impôts et taxes d'un montant de 8 000 Euros/HT/AN,** indexé sous les mêmes conditions et à la même périodicité que la redevance ;
- **Au règlement d'un dépôt de garantie correspondant à trois mois de redevance TTC ;**
- **Au règlement d'un forfait de frais de dossier d'un montant de 2.600 Euros HT, facturé à la signature de la convention ;**
- **A la réalisation et à la prise en charge des frais de raccordement aux réseaux publics (eau/électricité/gaz/téléphone, etc.)**
- **A la prise en charge directe des abonnements liés aux raccordements aux réseaux publics visés ci-dessus ;**

Cette convention sera conclue pour une durée de 5 ans. La date prévisionnelle de prise d'effet de la convention est fixée au **1er SEMESTRE 2026**. La présente convention ne peut pas faire l'objet d'un renouvellement tacite.

4. Procédure :

La convention d'occupation temporaire 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 facultative sur site aura lieu, sur demande, le 09 décembre 2025 à partir de 14h00. Le candidat qui souhaite visiter le BIEN devra nécessairement prendre rendez-vous, par mail, avec Madame RABIN dont les coordonnées sont précisées au point 2 ci-dessus.

Toute demande de visite reçue après le 5 décembre 2025 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, le cas échéant, obligatoirement jointe au dossier de candidature et de proposition remis par le candidat. 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 temporaire 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 :
 - 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 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) En cas de visite du bien : l'attestation de visite de site signée par SNCF Immobilier ou son Gestionnaire.

Les candidats se présentant en groupement sont informés 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 **11/12/2025 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 **15/12/2025 à 18h00** 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 : 50 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) Activité de FRET FERROVIAIRE et utilisation des voies : 30 points

L'utilisation des voies est soumise à une évaluation selon des critères et des modalités précises correspondant :

- Au volume transporté par an.
- A la fréquence de circulation.
- Aux mesures à mettre en place pour l'entretien des voies.

L'activité de Fret ferroviaire et l'utilisation des voies sont à prendre en compte indépendamment du business plan ci – dessous.

3) Business plan et moyens techniques et humains affectés à l'exécution de la convention : 20 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 **lundi 22 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 quatre (4) mois à compter de la date limite de remise des plis.