AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

Article L2122-1-1 alinéa 1

MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU D'UN TERRAIN NU SUR LA COMMUNE DE LA COMMUNE DE DRANCY POUR UNE ACTIVITE INDUSTRIELLE OU DE STATIONNEMENT

---

1. Propriétaire et gestionnaire du domaine :

SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territoriale Ile de France de SNCF Immobilier, dont les bureaux sont sis CAMPUS RIMBAUD - 10, rue Camille Moke CS 20012 à LA PLAINE SAINT-DENIS Cedex (93212), représenté par son Directeur du Département Optimisation et Programmation, Monsieur Jérôme KOLSKY dûment habilité. SNCF Immobilier (branche Immobilière de SNCF) agissant au nom et pour le compte de SNCF Réseau et conformément à la Convention de Services Immobiliers du 1er janvier 2026, 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 : Gestionnaire **Mme YANG Odile** joignable par Courriel : odile.yang@esset-pm.com ou par téléphone : 06 84 92 26 20. Adresse : 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 non constitutive de droits réels relative à la mise à disposition d'un terrain nu, en l'état, d'une superficie d'environ de 1 120 m², situé **37/39 Avenue Joffre à Drancy (93700),** et est repris au cadastre de la commune (*INSEE 93029*) sous le n°308 de la Section H ; en vue d'y exercer une activité industrielle, de stockage ou de stationnement.

Ne sont pas autorisées : 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). Les aménagements sur le BIEN (sans caractère immobilier) rendus nécessaires à l'activité projetée sont autorisés et seront réalisés aux frais, risque et périls de l'OCCUPANT. L'OCCUPANT prend à sa charge financière et matérielle les travaux relevant de l'article 606 du Code Civil, en ce compris les travaux ordonnés par l'administration, et ceux relatifs à la mise en conformité du BIEN à la réglementation.

Le BIEN est situé en **zone U6, plus précisément à la zone U6qGEDFEA** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de PARIS TERRES D'ENVOL du 7 juillet 2025 et correspond à une zone d'activité économiques.
Sont donc interdit :
l'ouverture et l'exploitation de carrières, les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO seuil haut soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs, les dépôts à l'air libre de toute nature, sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires, les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique, les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun, le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière hors dispositions fixées dans le paragraphe « autorisé sous conditions ».

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 minimal est fixé à **vingt-deux mille cinq cents (22 500€ HT/an) hors taxes et hors charges.**
Le dépôt de garantie sera équivalent à **TROIS (3) mois de redevance TTC**.
Le montant estimatif annuel des impôts et taxes s'élève à **deux mille huit cent cinquante (2 850,00 € HT/an) euros hors taxes et hors charges, TVA en sus.**
Les frais de dossier s'élèvent à **deux mille six cents euros hors taxe (2 600,00 € HT).**

Cette convention sera conclue pour une durée de **TROIS (3) ans**, prolongeable pour une période de DOUZE (12) mois renouvelable 1 fois, sans que la durée maximale ne dépassé CINQ (5) ans.
La date prévisionnelle de prise d'effet de cette convention est fixée au **1er janvier 2027**, pour se terminer le **31 décembre 2029.**

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 obligatoire sur site aura lieu le **25 novembre 2026 à 14h30**.
Le candidat devra nécessairement prendre rendez-vous par mail avec Madame Odile YANG dont les coordonnées sont précisées au point 2 ci-dessus. Toute demande de visite reçue **après le 23 novembre 2026 à 12h00 ne sera pas recevable.**
Le rendez-vous est fixé à l'entrée du terrain à l'adresse précisée au point 3. 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 à compléter, élément essentiel de la proposition du candidat est joint en annexe du présent avis.

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 sa disposition, et le cas échéant, les aménagements qu'il envisage de réaliser.
- Le business plan du candidat : 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, 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 des Conditions Particulières du contrat paraphé à signer 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 DIX (10) 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 sous format USB, soit sous format papier, par courrier recommandé 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 **30 novembre 2026 à 17h00** 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 **02 décembre 2026** 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, notées et classées 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 ou son Gestionnaire 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 lundi 07 décembre 2026 à 17h00 par dépôt sur la plateforme internet Epublimmo 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 **SIX (6) mois** à compter de la date limite de remise des plis.