AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

Article L2122-1-1 alinéa 1

MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU ET HEXAFRET D'UN TERRAIN NU D'UNE SURFACE TOTALE DE 105 776 M² EMBRANCHE FRET SUR LA COMMUNE DU MANS (72100) POUR UNE ACTIVITE DE STOCKAGE ET DE NEGOCE

1. Propriétaires et gestionnaires 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 services immobiliers du 31 décembre 2025 par laquelle SNCF Immobilier a été mandatée pour la gestion et la valorisation du patrimoine immobilier de SNCF Réseau.

HEXAFRET, dont le siège social est situé 16 rue Simone Veil à 93400 Saint-Ouen, représentée par Monsieur Charles PUECH PAYS D'ALISSAC, en sa qualité de Président d'HEXAFRET.

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 de deux contrats indissociables relatifs à la mise à disposition d'un terrain nu, cadastré section KS n° 84p et n° 85p, situé sur le site LE MANS ANCIEN ENTRETIEN, sur la commune du MANS (72100), rue de la Foucaudière.

1er CONTRAT – Lots T238, T208p (SNCF RESEAU)

- **Acte juridique** : Convention d'occupation d'un immeuble bâti ou non bâti dépendant du domaine public en vue d'une exploitation économique non constitutive de droits réels.
- **Surface estimative** : Environ 56 640 m² de terrain nu et environ 500 mètres linéaires d'une voie ferrée raccordée à une voie de service électrifiée (sans numéro) du réseau ferré national (RFN) dont 200 mètres linéaires situés sur le foncier attribué à SNCF Réseau référencé T208p, détaillé ci-dessous :
    - Une voie en impasse de 500 mètres linéaires environ raccordée à la voie de service du RFN par le branchement 102.
- **Activité non autorisée** : Activités interdites par le zonage U ECO 1 du PLU de LE MANS METROPOLE.
- **Sous-occupation autorisée aux termes inscrits dans le projet de convention.**
- **Seuil minimal du montant de la redevance HT/HC/AN** : 103 027,00 Euros HT/HC/AN.
- **Indexation prévue à l'article 9 des Conditions particulières**.
- **Dépôt de garantie** : somme correspondant à 3 mois de redevance TTC.
- **Forfait impôts et taxes HT/AN** : 8 600,00 Euros HT/AN, indexé sous les mêmes conditions et à la même périodicité que la redevance.
- **Frais de dossier HT** : 2 600,00 Euros HT à la signature de la convention.

Le candidat s'engage à 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.

Etant précisé que différentes installations réalisées par l'OCCUPANT actuel sont présentes 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.

Les activités qui relèveraient du régime des installations classées pour l'environnement sont autorisées.

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 de convention d'occupation, jointe au présent avis.

2ème CONTRAT – Lot T240p (HEXAFRET)

- **Acte juridique** : Bail civil portant sur un bien immobilier appartenant à la société HEXAFRET.
- **Surface estimative** : Environ 49 136 m² de terrain nu et environ 700 mètres linéaires de voies ferrées, répartis sur deux lignes ferrées, raccordées à une voie de service électrifiée (sans numéro) du réseau ferré national (RFN), dont le détail est le suivant :
    - Une voie en impasse de 500 mètres linéaires environ raccordée à la voie de service du RFN par le branchement 102, dont 300 mètres linéaires situés sur le BIEN mis à disposition.
    - Une voie en impasse de 200 mètres linéaires environ, électrifiée en tête et raccordée à la voie de service du RFN par le branchement 768.
- **Activité non autorisée** : Activités interdites par le zonage U ECO 1 du PLU de LE MANS METROPOLE.
- **Sous-occupation autorisée aux termes inscrits dans le projet de bail.**
- **Seuil minimal du montant du loyer HT/HC/AN** : 92 272,00 Euros HT/HC/AN.
- **Indexation prévue à l'article 9 des Conditions particulières**.
- **Dépôt de garantie** : somme correspondant à 3 mois de loyer TTC.
- **Forfait impôts et taxes HT/AN** : 7 500,00 Euros HT/AN, indexé sous les mêmes conditions et à la même périodicité que le loyer.
- **Frais de dossier HT** : 1 000,00 Euros HT à la signature du bail.

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

Etant précisé que différentes constructions et installations réalisées par le LOCATAIRE actuel sont présentes sur le BIEN dans le cadre de l'activité exercée par ce dernier. Dans le cas où le LOCATAIRE 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 concernées.

Les activités qui relèveraient du régime des installations classées pour l'environnement sont autorisées.

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 de bail civil, joint au présent avis.

Les contrats seront conclus simultanément et au profit d'un seul et même bénéficiaire pour une durée de **SEPT (7) ans**. La date prévisionnelle de prise d'effet de ces contrats est fixée au **1er semestre 2027**. Les contrats ne peuvent pas faire l'objet de renouvellements tacites.

Le bénéficiaire s'engage, également, à la réalisation et à la prise en charge des frais de raccordement aux réseaux publics et à leurs abonnements (eau/électricité/gaz/téléphone, etc.).

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.

La présente mise en concurrence en vue de l'attribution d'un bail civil portant sur un bien immobilier appartenant à la société HEXAFRET est une procédure facultative non soumise aux dispositions de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017.

5. Visite de site

Une visite facultative sur site aura lieu, **sur demande**, le 18 novembre 2026 à partir de 13h00. 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 13 novembre 2026 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/HEXAFRET ou leur Gestionnaire.

L'attestation de visite signée par SNCF Immobilier/HEXAFRET ou leur 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. Projets de convention d'occupation et de bail civil

Le projet de convention d'occupation temporaire et le projet de bail civil contenant les règles et conditions de la mise à disposition du bien sont joints en annexes 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 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 et du loyer annuel proposés par année sur la durée des contrats (hors taxes et hors charges)

f) Le projet de convention d'occupation et le projet de bail paraphés et signés sur chaque page ;
g) En cas de visite du bien : l'attestation de visite de site signée par SNCF Immobilier/HEXAFRET ou leur Gestionnaire.

Les candidats se présentant en groupement sont informés que l'attribution de la convention d'occupation et du bail civil à un groupement supposera nécessairement sa transformation en groupement solidaire, SNCF Immobilier/HEXAFRET ou leur Gestionnaire se réservant le droit de solliciter toute pièce de nature à établir après attribution de la convention et du bail civil mais avant leur 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 et HEXAFRET se réservent la possibilité, s'ils constatent 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 et HEXAFRET nécessaires à l'élaboration de leur proposition, au plus tard le **20/11/2026 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 et HEXAFRET transmettront à l'ensemble des candidats qui se sont fait connaître les réponses à l'ensemble des questions posées au plus tard le **24/11/2026 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 HEXAFRET** et ce pour le délai de validité susmentionné.

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

9. Critères de sélection

SNCF Immobilier et HEXAFRET se réservent 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/Loyer : 60 points

Le candidat dont le montant annuel cumulé de la redevance/loyer (hors taxe et hors indexation) sur la durée des contrats 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/loyer (hors taxe et hors indexation) sur la durée des contrats de la proposition) / montant annuel cumulé de la redevance/loyer (hors taxe et hors indexation) sur la durée des contrats de la proposition la plus élevée.

2) Activité de FRET FERROVIAIRE et utilisation des voies : 20 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 des contrats : 10 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.

4) Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) : 10 points
SNCF Immobilier et HEXAFRET sont soucieux d'accueillir sur le bien, une activité valorisant une démarche de développement durable. Le candidat expose, en lien avec sa politique RSE, les engagements et dispositifs qu'il mettra en œuvre spécifiquement pour l'exploitation du bien. Ne sont pris en compte que les éléments RSE présentant un lien direct avec les conditions d'occupation.

10. Clause de réserve
SNCF Immobilier et HEXAFRET se réservent 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 et HEXAFRET se réservent 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 30 novembre 2026** à **18h00** 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.