

AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

Article L2122-1-1 alinéa 1

MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU D'UNE SURFACE DE TERRAIN NU SUR LA COMMUNE DE PLOUARET (22420) POUR UNE ACTIVITÉ DE VENTE ET ENTREPOSAGE DE MATERIAUX DE CONSTRUCTION.

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 (44041), représenté par son Directeur Monsieur Laurent FEVRE 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 31 décembre 2025 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 : DIT Centre Ouest, Property Manager ESSET : Romain PENAUD / Courriel : ext.romain.penaud@sncf.fr / Adresse : 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 non constitutive de droits réels relative à la mise à disposition d'un terrain nu d'une superficie estimée d'environ 4000 m² situé sur le site PLOUARET GARE, 371 Rue du 19 mars 1962 à PLOUARET (22420), et est repris au cadastre de ladite commune sous le n°40p et 272pde la Section AC.

Il est précisé qu'une construction a été édifiée sur le BIEN par l'actuel occupant dans le cadre de son activité. Dans le cas où l'actuel occupant ne serait pas le candidat retenu à l'issue de la présente procédure de mise en concurrence, le bien sera mis à disposition libéré de la construction concernée.

Le bien est mis à disposition pour une activité de vente et entreposage de matériaux de construction conformément au zonage « UC » du PLU de PLOUARET dont la dernière procédure a été approuvée le 17 mars 2017.

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.

L'annexe 1 des Conditions Générales intitulée « Liste non limitative des charges d'entretien, des impôts, taxes et redevances, des frais de gestion et des travaux incombant à l'occupant » précise de manière non limitative les travaux d'entretien et les réparations incombant à l'OCCUPANT.

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 s'engage :

- A verser à SNCF Réseau une redevance d'occupation domaniale qu'il aura lui-même proposé, et dont le seuil minimal est fixé à **18 059,00 € (dix-huit-mille-cinquante-neuf) hors taxes et hors charges par an, TVA en sus**. A noter que cette redevance fera l'objet d'une indexation annuelle (indice ILC).

- À payer cette redevance annuellement et d'avance. Le premier terme sera exigible à la date de prise d'effet de la convention. Un avis d'échéance sera adressé par le SNCF Immobilier ou le GESTIONNAIRE 30 jours avant chaque échéance.
- A indiquer le numéro de facture attaché à son règlement dans la référence de ses virements.
- Au règlement d'un forfait impôts et taxes, dont le montant est fixé à **1 806,00 € (mille-huit-cent-six)** 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 et de gestion d'un montant de **2 600,00 € (deux-mille-six-cents) hors taxe, TVA en sus**, 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 **CINQ (5) ANS**. La date prévisionnelle de prise d'effet de cette convention est fixée entre le **1^{er} novembre 2026 et le 1^{er} novembre 2027**.

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

Le bâtiment actuellement présent sur le BIEN étant en état de dégradation avancée et présentant un risque pour la sécurité des personnes, aucune visite sur site ne pourra être organisée. Il est toutefois précisé que le BIEN demeure visible depuis l'extérieur, notamment depuis la voie publique, permettant aux candidats d'en apprécier les caractéristiques de manière autonome.

En conséquence, les candidats sont invités à se référer exclusivement aux éléments descriptifs et aux plans figurant en annexe du présent avis.

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.

Le dossier de candidature à compléter est joint au présent avis de publicité.

- 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
- Une liste de références locales, régionales ou nationales en lien avec l'activité projetée
- 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,
- 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,
- 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...

Avis de publicité simplifié

- 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

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 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 lundi 25 mai 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 lundi 1^{er} juin 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, notés et classés au regard des critères pondérés suivants :

1) Redevance : 70 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 : 30 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.

Avis de publicité simplifié

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 8 juin 2026 à 17h00 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.