

AVIS DE PUBLICITÉ - MANIFESTATION D'INTERET SPONTANEE

[Article L2122-1-4]

MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU D'UN TERRAIN NU D'UNE SURFACE D'ENVIRON 5000 M² SUR LA COMMUNE DE MONTOIR DE BRETAGNE (44)

1. 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 en date du 31 décembre 2025 conclue entre la Société nationale SNCF et la société SNCF RESEAU et ayant pris effet le 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 : 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 :

Le présent avis de publicité a pour objet de porter à la connaissance du public la manifestation spontanée d'intérêt d'une personne privée, qui a fait une proposition d'occupation d'un emplacement du domaine public ferroviaire de SNCF Réseau pour l'exercice d'une activité économique.

Si aucun candidat ne se manifeste dans le cadre de cet appel à candidature, l'emplacement pourra être attribué à la personne privée ayant initialement manifesté son intérêt.

Si un candidat supplémentaire se manifeste avant la date limite de réception des propositions mentionnées ci-dessous, SNCF Immobilier analysera les propositions au regard des critères de sélection précisés ci-après et attribuera une convention d'occupation temporaire non constitutive de droits réels au candidat ayant présenté la proposition la mieux classée.

La présente procédure de mise en concurrence porte sur la mise à disposition d'un terrain non bâti d'une surface d'environ 5000 m² de terrain nu, pour y exercer une activité d'installation d'une base vie avec implantation de structures modulaires pour un usage de bureaux, stockage de matériaux non polluants et zone de stationnement.

Le BIEN est situé sur le site de MONTOIR DE BRETAGNE GARE, Rue Henri Gautier à MONTOIR-DE-BRETAGNE (44550) et est repris au cadastre de ladite commune sous le n° 0052p de la Section AE.

Le BIEN est situé au niveau du PK 488+450 de la ligne n° 515000 (de Tours à Saint-Nazaire). Il porte la référence : UT 004316H, Lots T013p et T010p.

Le BIEN est mis à disposition en vue de réaliser une activité conforme au zonage « UEa2a, zone d'activités économiques de Cadréan à Montoir de Bretagne à vocation dominante d'industrie » du Plan Local d'Urbanisme de la Région Nazairienne et de l'Estuaire.

Toute sous-occupation est interdite.

Sur le BIEN mis à disposition, l'OCCUPANT est autorisé à réaliser les ouvrages, constructions, équipements et installations suivants [conformément au plan d'aménagement qui devra nous être communiqué] :

- Mise en place d'une base vie, comportant des aménagements démontables et réversibles, sous forme de modulaires à usage de bureaux.
- Sécurisation de l'emprise mise à disposition avec la mise en place de clôtures.

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle des éventuels raccordements aux réseaux publics (eau, électricité, gaz, téléphone, etc.). Il réglera directement les frais d'installation, les taxes et les abonnements correspondants.

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 DOUZE MILLE CINQ CENTS Euros (12.500,00 Euros HT/HC/AN), hors taxes et hors charges – TVA en sus.

Une indexation sur la redevance est prévue à l'article 9 des Conditions particulières.

Le montant forfaitaire des frais de dossier est de 1 800 € (mille huit cents euros) hors taxes.

Le montant annuel du forfait des impôts et taxes est de 1 250 € (MILLE DEUX CENT CINQUANTE Euros) hors taxes.

L'occupant versera à SNCF Réseau, à titre de dépôt de garantie, une somme correspondant à 3 mois de redevance TTC au plus tard, dans les 8 (huit) jours ouvrés suivant la date de prise d'effet de la convention.

Le montant annuel du forfait des charges liées à une participation annuelle pour l'entretien des espaces de circulation et du portail INFRAPOLE est de 600 € (six cents euros) hors taxes.

La durée est fixée à un an et onze mois avec une date prévisionnelle d'effet de la convention le 23 juillet 2026.

La présente convention ne peut pas faire l'objet d'un renouvellement tacite.

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

4. Procédure :

La convention d'occupation non constitutive de droits réels est passée selon la procédure de sélection préalable de l'article **[L2122-1-4]** du Code Général de la propriété des personnes publiques.

5. Visite de site

Une visite facultative sur site aura lieu, sur demande, le 02 juillet 2026 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 29 juin 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 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

Toute personne souhaitant participer à la consultation doit déposer, dans le délai prévu au point 11 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) Le projet de convention d'occupation paraphé et signé sur chaque page
- c) Une liste de références locales, régionales ou nationales en lien avec l'activité projetée
- d) 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,
- e) 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,
- f) 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)
- 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. 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 03 juillet 2026 à 14h00, 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 06 juillet 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. Critères de sélection

SNCF Immobilier se réserve la possibilité de rejeter les candidatures manifestement insuffisantes.

Les dossiers des candidats seront examinées, 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 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. Validité et date limite de remise des dossiers de candidature

Le lundi 13 juillet 2026 à 18 h00 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 quatre (4) mois à compter de la date limite de remise des plis