

APPEL A MANIFESTATION D'INTERETS CONCURRENTS

SNCF Gares & Connexions en charge de la gestion et du développement des gares, organise une procédure de consultation en vue de l'attribution d'un contrat d'occupation temporaire du domaine public ferroviaire pour l'occupation d'un emplacement commercial dédié à l'activité listée ci-après.

La société Retail & Connexions, en charge de la commercialisation des espaces commerciaux en gare, assure la conduite administrative de cette procédure pour le compte de SNCF Gares & Connexions.

CONFIDENTIALITE

Les candidats, ci-après dénommés « Candidats », ont une obligation de confidentialité quant aux informations communiquées dans la consultation et ne peuvent les reproduire, même de façon partielle, qu'avec un accord écrit préalable de SNCF Gares & Connexions.

De la même manière, SNCF Gares & Connexions et son mandataire s'engagent à garder confidentiels, dans le respect du Règlement Général européen sur la Protection des Données (UE) 2016/679 (« RGPD »), les éléments et données transmis par les Candidats.

1. PRESENTATION ET OBJET DE LA CONSULTATION

A. Organismes de l'avis de mise en concurrence

SNCF Gares & Connexions
16 avenue d'Ivry
75013 Paris
RCS Paris n°507 523 801

Aussi désigné et défini dans la consultation comme SNCF G&C.

Retail & Connexions (16, avenue d'Ivry – 75013 Paris), RCS Paris n°341 826 782, mandataire de SNCF Gares & Connexions pour la commercialisation des emplacements commerciaux en gare de voyageurs, assure la conduite administrative de la présente consultation.

Aussi désigné et défini dans la consultation comme R&C.

B. Procédure et contexte du projet

Aux termes de l'article L2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, « lorsque la délivrance du titre mentionné à l'article L. 2122-1 intervient à la suite d'une manifestation d'intérêt spontanée, l'autorité compétente doit s'assurer au préalable par une publicité suffisante, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente ».

La société Retail & Connexions, en sa qualité de mandataire de SNCF Gares & Connexions pour la commercialisation et la gestion des espaces commerciaux en gare, **souhaite porter à la connaissance du public la manifestation de l'intérêt spontanée d'une personne privée, le projet d'installation et d'exploitation d'un emplacement, dénommé ci-après « Emplacement », dédié à une activité de « Vente de café au détail et accessoires s'y rapportant »** situé dans la gare de Paris Gare de Lyon.

2. OBJET DE LA MANIFESTATION D'INTERET ET DESCRIPTIF DE L'EMPLACEMENT

A. OBJET DE LA MANIFESTATION D'INTERET

SNCF s'est engagée dans une politique de remise à niveau et de valorisation commerciale des gares avec pour objectif d'accompagner le développement de son activité, d'améliorer le confort et le service rendu aux clients et d'y développer l'Offre commerciale.

SNCF Retail & Connexions a reçu une manifestation d'intérêt spontanée d'un opérateur privé pour l'implantation de son enseigne sur l'Emplacement décrit ci-dessous aux fins d'y exploiter une activité économique.

L'opérateur propose une Offre de « **Vente de café au détail et accessoires s'y rapportant** »

B. Description de l'Emplacement et caractéristiques générales

Le présent avis de publicité concerne la mise à disposition :

Un Emplacement d'une surface totale d'environ 63,5 m² situé dans la salle des Fresques en gare de Paris Gare de Lyon ainsi qu'une réserve, aménagé actuellement de la façon suivante :

- Surface commerciale : 63,5 m² ;

Descriptif de l'Emplacement C5B : Emplacement actuellement exploité sous l'enseigne « Nespresso », qui fera l'objet d'une division de surface et sera livré fluides en attente. L'occupant prendra à sa charge l'ensemble de l'aménagement de celui-ci.

Dans une perspective de valorisation commerciale de l'Emplacement et afin de renforcer l'attractivité et la qualité des services proposés au sein de la gare, il est envisagé l'implantation d'un espace dédié à une activité principale de « **Vente de café au détail et accessoires s'y rapportant** » et une **Activité accessoire*** de **vente de boisson à emporter (boissons chaudes et /ou froides à base de café)**, situé dans la gare de **Paris Gare de Lyon**.

**Ne pouvant dépasser 10 % du chiffre d'affaires ;*

Le Candidat devra se conformer aux prescriptions du CPTA ainsi qu'aux clauses du contrat type (Annexe n°1).

■ **Conditions particulières et conditions financières**

Les conditions particulières d'occupation de l'emplacement mis à disposition et conditions financières seront les suivantes :

- Activité autorisée sur l'Emplacement :
 - **Activité principale : Vente de café au détail et accessoires s'y rapportant**
 - **Activité accessoire* : Vente de boisson à emporter (boissons chaudes et /ou froides à base de café) ;**
 - *Ne pouvant dépasser 10 % du chiffre d'affaires ;*
- **Durée au contrat* : 6 ans à compter de la date de mise à disposition de l'Emplacement**
 - *La durée du contrat est susceptible d'évoluer en fonction du projet du Candidat et notamment de ses investissements ;*
- Date de mise à disposition prévisionnelle de l'Emplacement, sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations administratives : **15/04/2027 ;**
- Participation aux charges communes : **forfait indexé de 72,33 € HT/m²/an** (calculé sur la surface totale occupée) ;
- **Dotation de développement clients : 1 % du CA HT réalisé ;**
- Taxe Foncière (montant estimatif et non contractuel) : **en cours d'établissement ;**
- Taxe d'Ordures Ménagères (montant estimatif et non contractuel) : **en cours d'établissement ;**
- Dépôt de garantie** : **3 mois de Redevance annuelle de base de la première année**
 - **Le montant du dépôt de garantie sera actualisé puis réajusté chaque année à la suite des modifications de la Redevance annuelle de base par l'effet de la clause d'indexation, de façon à être toujours égal à trois mois de ladite Redevance annuelle de base hors charges et hors taxes ;*
- Assurance du local, avec renonciation à recours et obligation expresse de souscrire une assurance de chose à hauteur **de 158 877€ par sinistre**, et d'une assurance de risques de voisinage à hauteur de **5 000 000€ par sinistre ;**
- Frais de dossier (honoraires juridiques et techniques) : **1.700,00 € HT et 1.700,00 € HT.**

3. CONTENU DES CANDIDATURES /OFFRES

Seul un Candidat manifestant un intérêt concurrent et dûment habilité, et déposant une offre finale, pourra signer la COT qui en découlera. L'Offre des Candidats devra contenir les éléments suivants.

A. Dossier de candidature

Le Candidat produira, à l'appui de sa candidature, un dossier composé des éléments suivants, visant à permettre à Retail & Connexions le soin d'apprécier l'aptitude du futur occupant :

- La lettre d'engagement dûment complétée, datée et signée (Annexe n°3) ;
- Le CEP dûment complété (Annexe n° 6) ;
- Le Questionnaire Due Diligence dûment complété (Annexe n°10) ;
- Pour une société : un extrait Kbis datant de moins de trois (3) mois ; pour une association : la copie du récépissé de déclaration en préfecture ; pour une personne physique : la copie recto-verso de sa carte d'identité ou de sa carte de séjour.

B. Dossier d'Offre

Le Candidat doit joindre un document permettant de présenter l'entièreté de l'Offre dans l'ensemble de ses éléments. Le dossier mettra notamment en avant le positionnement commercial concept, les services, la politique sociale et environnementale de l'Offre, les conditions d'exploitation, la qualité et l'adaptation des aménagements.

L'Offre devra comporter, a minima, les éléments suivants :

▪ Eléments financiers

- Un montant de redevance annuelle de base (RAB) hors taxes, par Emplacement, acquise dans tous les cas à SNCF Gares & Connexions.
- Et un complément de redevance variable annuelle, qui sera égal à la différence positive entre le montant résultant de l'application d'un ou de pourcentage(s) sur le chiffre d'affaires annuel hors taxes, réalisé par l'Occupant sur chaque Emplacement mis à disposition, et le montant de la Redevance annuelle de base.
 - ➔ Taux de redevance variable : possibilité de proposer plusieurs taux par seuils ou tranches de CA par activité et par point de vente.

Rappel :

- Seuils : dès le 1^{er} € de CA
Exemple : Si CA est inférieur à X euros : Y% sur la totalité du CA ; Si CA est égal ou supérieur à X euros : Z% sur la totalité du CA.
- Tranches : entre 0 et X euros de CA

Exemple : Sur la tranche de CA comprise entre 0 et X euros : Y% ; Sur la tranche de CA comprise entre X et W euros : Z% et sur la tranche de CA supérieure à W euros : A%. La redevance finale sera donc composée de l'addition des montants issus de Y% + Z% + A%.

La RAB sera actualisée à la date de mise à disposition de l'Emplacement constatée par un état des lieux d'entrée en fonction de l'indice BT01 puis indexée chaque année à la date anniversaire de la date de mise à disposition de l'Emplacement constatée par un état des lieux d'entrée en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

Les conditions et modalités de fixation et paiement de la redevance sont précisées dans le modèle type du Contrat mentionnée à l'article II.B.1.

- Le montant des investissements prévisionnels et/ou de réinvestissements en cours de contrat le cas échéant.

▪ Valeur incrémentale

L'exploitation d'un Emplacement en gare permet de générer une part de chiffre d'affaires supplémentaires grâce à l'effet d'appartenance à un réseau de commerce, non localisable à l'échelle de l'emplacement occupé.

Ces propositions devront être intégrées dans l'Annexe 6 et la lettre d'engagement afin d'en faciliter l'analyse, et devront s'accompagner d'un argumentaire écrit en parallèle des documents Excel.

Cet argumentaire permettra notamment de mettre en avant :

- La justification des prévisions de Chiffre d'affaires ;
- La robustesse des hypothèses prises ;
- Le juste dimensionnement des ratios indiqués ;
- L'estimation de la création de valeur incrémentale liée à la création d'un réseau de points de vente (à la différence d'une implantation unitaire à l'opportunité).

▪ Qualité du concept

Votre Offre devra comporter a minima :

- Une présentation de l'Offre produits/prix et son adéquation par rapport à la gare et aux attentes de la clientèle ;
 - Les horaires d'ouverture au public du commerce, sur lesquels l'Occupant s'engage ;
 - Un engagement sur un délai de remise du dossier d'aménagement définitif à Retail & Connexions / SNCF Gares & Connexions ;
 - La durée des travaux d'aménagement à compter de la mise à disposition de l'Emplacement.
 - Un projet d'aménagement des surfaces comprenant a minima :
 - un plan d'aménagement des surfaces, accompagné si possible d'une esquisse, d'une perspective d'ambiance et/ou d'un visuel de l'aménagement proposé ;
 - une description des matériaux utilisés ;
- ... et plus généralement tous les plans ou documents nécessaires à la bonne compréhension du projet.

▪ RSE

Votre Offre devra comporter a minima :

- Bilan carbone du Candidat, si possible à l'échelle France et de l'emplacement et plan d'action pour réduire les GES ;
- Description de la politique sociale ;
- Présentation de la politique d'approvisionnement notamment sur le sourcing local et biologique et détail du sourcing des prestataires, des fournisseurs et des matériaux ;
- Présentation de la stratégie de réduction de l'empreinte carbone liée au transport de marchandises ;
- Description de la consommation des fluides et plan d'action pour la réduction de ceux-ci sur la durée du Contrat ;
- Description des actions RSE déclinable sur le Contrat : valorisation 100% des déchets, suppression du plastique, anti-gaspi, innovations visant en réduire les impacts « carbone » notamment en logistique, plan de communication RSE personnalisable sur le contrat, contrat d'énergie... ;
- Propositions sur le partage des indicateurs RSE : copil, documents, rapports... ;
- Mise en valeur l'articulation de la politique RSE du Candidat avec celle de G&C : <https://www.garesetconnexions.sncf.fr/developpement-durable>.

4. CONFORMITE DE L'OFFRE AUX OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

▪ Reprise du personnel

L'attention des Candidats est attirée sur l'application éventuelle, et les obligations qui en découlent, des dispositions du Code du Travail et notamment de l'article L.1224-1 dudit Code.

Pour information, la liste du personnel actuellement employé sur les Emplacements, transmise par l'Occupant actuel, se trouve en annexe du présent Dossier de Consultation [Annexe n°11].

Le Candidat retenu s'engage à faire ses meilleurs efforts pour convenir avec l'actuel Occupant des éventuelles conditions de reprise du personnel et des modalités d'intégration éventuelle du personnel de l'actuel Occupant au sein de ses effectifs.

L'attention des Candidats est attirée sur le fait que SNCF Gares & Connexions sera particulièrement vigilante sur les bonnes conditions dans lesquelles le Candidat retenu gèrera la situation du personnel.

▪ Conformité

L'occupation de l'Emplacement commercial visé ci-dessus devra se faire conformément :

- aux dispositions du contrat d'occupation type (dossier téléchargé) ;
- au Règlement Intérieur type Occupant d'une gare (dossier téléchargé) ;
- au Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales type (dossier téléchargé).

Le Candidat retenu s'oblige à mettre en œuvre et à respecter l'ensemble des engagements pris dans son Offre qu'ils soient commerciaux, opérationnels, responsabilité sociale des entreprises (RSE).

En matière d'aménagements, le Candidat s'engage à réaliser les aménagements décrits dans son Offre finale, conformément aux spécifications techniques et aux plans projetés. Toute modification substantielle des aménagements projetés devra faire l'objet d'une autorisation de la part de SNCF Gares & Connexions.

Dans le cadre de la mise en œuvre de son projet, le candidat devra déclarer, dans son offre, toute utilisation de systèmes d'intelligence artificielle, qu'il s'agisse de la création d'images, de la rédaction de contenus, ou de tout autre usage.

5. CANDIDATURES ET OFFRES

■ Modalités de dépôt des candidatures et des Offres par voie dématérialisée après manifestation d'un intérêt

Toute déclaration de manifestation d'intérêts concurrents doit être déposée sur la Plateforme Place de la Gare dans le respect des délais ci-après cités.

Seules les Offres adressées via la Plateforme Place de la Gare seront traitées par les services de la société Retail & Connexions.

Dans l'hypothèse où le présent appel à manifestation d'intérêts recevrait plusieurs Offres, SNCF Gares & Connexions analysera les différentes Offres selon les critères définis dans la grille de notation (Annexe n°7).

Cette manifestation d'intérêts concurrents, devra être impérativement reçue avant le : **10/09/2026 à 16h00.**

Toute manifestation d'intérêt reçue après cette date ne sera pas prise en compte.

Dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt, **le dossier de consultation est accessible et téléchargeable depuis l'annonce à compter de la manifestation d'intérêt et jusqu'au 10/09/2026 à 16h00.**

Le dépôt des offres sur la plateforme Place de la Gare sera **ouvert exclusivement à partir du 10/09/2026- 16h00 jusqu'au 14/09/2026 - 16h00.** Aucune offre ne pourra être déposée en dehors de cette période.

Les soutenances des offres seront organisées uniquement la semaine du 14/09/2026. À l'issue de ces soutenances, les candidats disposeront d'un délai de 7 jours pour remettre, le cas échéant, leur offre définitive selon les modalités qui leur seront précisées. La remise de l'offre définitive se fera directement sur la plateforme Place de la Gare.

La période prévisionnelle de signature du contrat est : **novembre 2026**

6. SYNTHÈSE DU CALENDRIER :

	- Date / période prévisionnelle
- Publication de l'avis sur la plateforme Place de la Gare	- 31/07/2026
- Accès au Dossier de Consultation	- Dès le 31/07/2026 et au plus tard jusqu'au 10/09 16h00
- Date limite de remise des Offres	- Du 10/09/2026 16h00 au 14/07/2026 16h00
- Soutenance des offres	- Semaine du 14/09 uniquement
- Signature prévisionnelle du Contrat	- Novembre 2026

Dans la mesure où aucun Candidat ne se manifesterait en réponse au présent avis de publicité, la convention d'occupation pourra être attribuée à la personne privée ayant initialement manifesté son intérêt.

En revanche, dans l'hypothèse où un ou plusieurs Candidats manifesteraient leur intérêt pour occuper l'Emplacement dans les conditions définies par le présent avis, il est procédé, sans nouvelle publicité, à une analyse des Offres déposées par tous les Candidats, conformément à l'article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Dans ce contexte, vous avez demandé l'envoi du présent Dossier de Consultation contenant l'ensemble des informations et documents vous permettant de déposer une Offre.

▪ Le cas d'un dossier incomplet

Si SNCF Gares & Connexions constate ou identifie qu'un dossier de candidature ou d'Offre est formellement incomplet, elle aura la faculté de demander au Candidat de compléter son dossier de candidature ou son Offre.

Le complément devra être apporté dans un délai de deux (1) jour ouvré par retour de courriel à compter de la réception de la demande par courriel adressé à l'adresse email référencée sur la Plateforme Place de la Gare comme ayant remis l'Offre.

A défaut de réception des éléments demandés dans les délais, Retail & Connexions se réserve le droit de ne pas analyser le dossier d'Offre.

Un dossier d'Offre formellement incomplet est un dossier dont soit l'un des documents à insérer dans l'Offre est manquant soit une rubrique complète devant apparaître dans l'Offre est manquante.

Il est expressément précisé que la demande de complément n'est qu'une faculté. Le Candidat dont la candidature ou l'Offre serait rejetée ou ne serait pas retenue ne pourra élever aucune réclamation à ce titre, ni rechercher la responsabilité de SNCF Gares & Connexions, ni contester la présente Consultation au motif qu'il ne lui aurait pas été demandé de régulariser son dossier (Candidature et/ou Offre) formellement incomplet.

▪ **Le cas d'une Offre ou d'une candidature rejetée et d'une Offre non analysée**

S'il ressort, au regard des documents remis, qu'un Candidat n'est pas apte à exploiter l'activité envisagée dans l'Emplacement, objet de la présente consultation simplifiée, ou qu'il n'est pas en mesure d'assumer le paiement du montant des redevances, son Offre sera rejetée.

Par ailleurs, un Candidat dont le non-respect des engagements contractuels envers Retail & Connexions et/ou SNCF Gares & Connexions aurait été constaté lors de précédentes relations contractuelles, notamment en cas de défaut de paiement de ce Candidat, pourra voir sa candidature rejetée et son Offre non analysée.

En outre, un Candidat qui aurait, en demande ou en défense, de façon directe ou indirecte, été opposé à SNCF Gares & Connexions, ou Retail & Connexions, devant toute juridiction ou autorité administrative, pourra également voir sa Candidature rejetée et son Offre non analysée.

Retail & Connexions et/ou SNCF Gares & Connexions se réservent le droit de rejeter la candidature et de ne pas analyser l'Offre d'un Candidat, si ce Candidat présente des liens juridiques ou capitalistiques avec une société dont le non-respect des engagements contractuels envers Retail & Connexions et/ou SNCF Gares & Connexions aurait été constaté lors de précédentes relations contractuelles notamment en cas de défaut de paiement de ce Candidat.

De plus, Retail & Connexions et/ou SNCF Gares & Connexions se réservent le droit de rejeter la candidature et de ne pas analyser l'Offre d'un Candidat si ce Candidat présente des liens juridiques ou capitalistiques avec une société qui aurait, en demande ou en défense, de façon directe ou indirecte, été opposé à SNCF Gares & Connexions, ou Retail & Connexions, devant toute juridiction ou autorité administrative.

▪ **Délai de validité des Offres**

Les Offres engagent les Candidats pour une durée d'un an à compter de la date limite de remise des Offres Finales arrêtée par SNCF Gares & Connexions.

Tout retrait ou renonciation par un Candidat de son Offre finale engage sa responsabilité. Outre les préjudices subis par SNCF Gares & Connexions et Retail & Connexions consécutifs à ce retrait dont il pourra être demandé réparation, le Candidat s'oblige à verser une indemnité forfaitaire égale à une année de redevance annuelle de base ou le cas échéant, de redevance forfaitaire, telle que cette redevance est stipulée dans son Offre.

7. VISITE DES EMPLACEMENTS

Des visites sur place peuvent être organisées et proposées via la Plateforme Place de la Gare.

Les personnes désirant participer à ces visites devront le faire savoir par la Plateforme Place de la Gare. Une confirmation écrite de la date, de l'heure et du lieu de rendez-vous sera adressée par courriel automatique.

8. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Pour tout renseignement complémentaire concernant cette consultation, les Candidats devront faire parvenir une demande écrite via la Plateforme Place de la Gare jusqu'à trois (3) jours avant la remise d'Offre.

Les réponses aux questions seront transmises à tous les Candidats ayant retiré le Dossier de Consultation par courrier électronique à l'adresse indiquée lors de leur inscription sur la Plateforme Place de la Gare de dématérialisation via celle-ci.

Tout échange en dehors de la Plateforme Place de la Gare sera refusé.

9. CANDIDATS NON RETENUS

Les Candidats sont informés, par un courriel via la Plateforme Place de la Gare de dématérialisation adressé par SNCF Gares & Connexions, du rejet de leur Candidature ou de l'admission de celle-ci ainsi que du rejet de leur Offre finale.

10. CONSULTATION SANS SUITE

SNCF Gares & Connexions et/ou Retail & Connexions se réservent le droit d'interrompre ou de déclarer sans suite la consultation à tout moment et, ce, jusqu'à la signature du Contrat d'occupation, sans ouvrir un quelconque droit à indemnisation au profit des Candidats. Tous les frais et coûts engagés par les Candidats pour participer à cette consultation demeurent à leur charge exclusive.

11. PHASE DE MISE AU POINT FINALE

Les conditions générales d'occupation du domaine public et les conditions d'exploitation de l'Activité Autorisée sont définies dans le contrat d'occupation temporaire du domaine public ferroviaire, ci-après dénommé « Contrat d'occupation » (Annexe n°1).

Des évolutions et adaptations mineures, dites de « mise au point », pourront, le cas échéant, y être apportées avec le cocontractant retenu au terme de la consultation, à l'exception de toute modification substantielle.

Le Candidat ainsi retenu s'engage à signer le Contrat d'occupation dans les deux mois qui suit l'envoi du projet de contrat par Retail & Connexions. A compter de la notification d'attribution et au plus tard à la signature du contrat d'occupation, le Candidat retenu devra verser à SNCF Gares & Connexions :

- Un dépôt de garantie égal à **3 mois de la Redevance minimum garantie totale** ;
- Les frais de dossier et d'assistance technique d'un montant de **3 400,00 € HT, TVA en sus**.

Le Candidat devra dans le même délai justifier avoir souscrit les assurances nécessaires, par la remise d'une attestation faisant mention expressément :

- Du montant à garantir au titre de l'assurance de chose de 158 877€ par sinistre,
- Du montant à garantir au titre de l'assurance de risques de voisinage 5 000 000€ par sinistre,

Ainsi que de la clause de renonciation à recours, garantie et indemnisation prévu à l'article 21 des Conditions Générales du contrat d'occupation rédigée comme suit sur l'attestation d'assurance :

« L'Occupant et ses assureurs renoncent à tout recours contre SNCF Gares & Connexions, ses agents et ses éventuels assureurs et s'engagent à les garantir contre toute action ou réclamation exercée à leur encontre et à les indemniser du préjudice subi par eux ».

Annexes :

<u>Pièces dossiers</u>	
Annex n°1	Contrat d'occupation type et annexes
Annexe n°2	Présentation de la gare et de l'Emplacement
Annexe n°3	Lettre d'engagement vierge (à compléter)
Annexe n°4	Règlement intérieur et ses annexes
Annexe n°5	CPTA et éléments techniques
Annexe n°6	Modèle CEP (à compléter)
Annexe n°7	Grille de notation type
Annexe n°8	Pièces constitutives d'une DACAM
Annexe n°9	Processus d'instruction d'une DACAM
Annexe n°10	Questionnaire Due Diligence (à compléter)
Annexe n°11	Liste du personnel