

AVIS DE MISE EN CONCURRENCE (AMEC) – modificatif 3

Multi-gares

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 cadre et des conventions d'occupation temporaires subséquentes pour l'occupation d'un ensemble d'emplacements dédiés à/aux activité(s) listé(es) 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.

I. DESCRIPTION DU PERIMETRE COMMERCIAL DE LA MISE EN CONCURRENCE ET CARACTERISTIQUES GENERALES

Activité(s) cible(s) :

La présente procédure de consultation porte sur un périmètre d'emplacements large, au sein de 300 gares environ, dans l'objectif de créer un réseau national dédié aux activités suivantes :

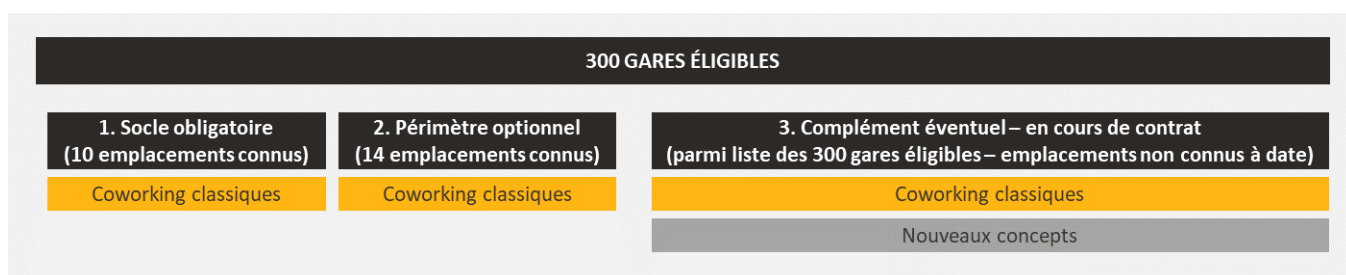
- Une activité principale de « coworking », déployée via deux types d'espaces de coworking :
 - o Des espaces de coworking « classiques* » ;
*(*à savoir la location de bureaux flexibles, de salles de réunion et d'open spaces, accompagnée de services connexes, dans un lieu humanisé avec une attention portée sur l'expérience client);*
 - o Des espaces de coworking complémentaires différenciants, dits de « nouveaux concepts** », sur des surfaces souvent plus réduites que celles des espaces de coworking « classiques ».
*(**à titre d'exemples : espaces de coworking à la carte en libre-service/autonomes, cabines téléphoniques, espaces de coworking en « shop-in-shop » dans un buffet de gare... ou tout autre concept complémentaire proposé par le candidat).*
- A titre secondaire, toute(s) activité(s) complémentaire(s) contribuant à dynamiser l'activité principale, développées et/ou exploitées en propre ou via des partenariats (par exemple : espaces de formation, école du numérique, service de traiteur...).

Descriptif des emplacements :

Le périmètre d’emplacements objet de la présente consultation est scindé en 3 catégories d’emplacements sur 300 gares éligibles :

- 1) Un socle obligatoire de 10 emplacements, sur lequel les candidats devront obligatoirement répondre, sur une activité de coworking « classique ». Comme indiqué en annexe de ce document, ces emplacements ont des surfaces comprises entre 380 m² et 2 920 m² environ et seront mis à disposition de manière prévisionnelle entre 2025 et 2027. Parmi eux, un emplacement est déjà exploité actuellement en coworking.
- 2) Un périmètre optionnel de 14 emplacements, sur lequel les candidats auront la possibilité de se positionner (sur l’ensemble ou sur un ou plusieurs d’entre eux), sur une activité de coworking « classique ». Comme indiqué en annexe de ce document, ces emplacements ont des surfaces comprises entre 277 m² et 2 200 m² environ et seront mis à disposition de manière prévisionnelle entre 2025 et 2035. Parmi eux, 7 emplacements sont déjà exploités actuellement en coworking.
- 3) Une liste de 300 gares environ sur lesquelles les candidats pourront manifester un intérêt, susceptibles de se concrétiser pendant la période d’exécution du contrat cadre, via des espaces de type :
 - o « Nouveaux concepts » de coworking, sur proposition de l’Opérateur retenu ou de SNCF Gares & Connexions (à l’issue d’études foncières et de faisabilité techniques) ;
 - o Espaces de coworking « classiques » supplémentaires, sur proposition de SNCF Gares & Connexions à l’Opérateur retenu, au fur et à mesure de la connaissance de nouvelles disponibilités à venir d’Emplacements, et après qu’il ait été jugé pertinent d’y installer une offre de ce type.

Schéma synthétisant le périmètre de la mise en concurrence :



La capacité de déploiement des candidats sera prise en compte dans la notation des offres finales, en lien avec l’objectif de SNCF Gares & Connexions de création d’un réseau de coworking en gares le plus étendu possible – tant sur l’offre de coworking « classique » que sur l’offre de « nouveaux concepts ».

Type de candidature autorisée :

SNCF Gares & Connexions souhaite choisir un unique opérateur, pouvant répondre seul ou en groupement, pour l’exploitation du lot d’emplacements visé.

Type de contrat cible :

Le présent avis de mise en concurrence (AMEC) a pour objectif de sélectionner un attributaire en vue de la signature d’un contrat-cadre (contrat chapeau), sur la base duquel

seront délivrées **une ou plusieurs convention(s) d'occupation temporaire** du domaine public (COT) non constitutive(s) de droits réels.

Durée de l'occupation :

La durée du contrat, reposant sur la durée d'amortissement des investissements d'aménagement prévus par le futur occupant, sera comprise **entre 17 et 25 ans**, justifiée par le candidat par le nombre d'emplacements et niveaux d'investissements proposés.

II. MODALITES SOMMAIRES ET GENERALES DE LA PROCEDURE

Les candidats intéressés par la présente procédure de consultation doivent adresser à la société Retail & Connexions une demande d'envoi de Dossier de Consultation en s'inscrivant sur la présente consultation via le site internet Retail & Connexions. L'ensemble des emplacements seront intégrés dans un Dossier de Consultation unique.

Cette demande devra être impérativement reçue avant le : **06 novembre 2023 à 20h00**.

Toute demande reçue après cette date ne sera pas prise en compte.

Seules les demandes directement enregistrées sur le site internet Retail & Connexions seront acceptées.

Cette demande devra comporter notamment :

- Le nom, prénom du candidat ainsi que l'enseigne/société qu'il représente ;
- L'adresse électronique à laquelle les candidats souhaitent que leur soit envoyé un courriel dans lequel seront mentionnés les éléments leur permettant de télécharger le Dossier de Consultation ;
- Un numéro de téléphone permettant, le cas échéant, de contacter le candidat.

Après la clôture de dépôts des intérêts, les candidats recevront une notification pour télécharger le Dossier de Consultation directement sur le site internet Retail & Connexions, qui contiendra l'ensemble des informations et documents leur permettant de déposer leur offre.

SNCF Gares & Connexions et la société Retail & Connexions se réservent le droit à tout moment de ne pas donner suite à la procédure, sans indemnité de quelque nature que ce soit.

SNCF Gares & Connexions se réserve le droit d'apporter, au plus tard sept jours avant la date de remise des offres, tout complément et/ou toute modification au Dossier de Consultation.

Seuls les candidats ou leur mandataire dûment habilité, ayant demandé le Dossier de consultation dans le délai susmentionné, pourront déposer leur offre.

La date limite de réception des offres initiales est le : **10 juin 2024 à 16h00**.

Les échéances sont à ce stade indicatives et sujettes à évolution.

La date prévisionnelle de signature du contrat est : **décembre 2024**.

Annexe :

Liste des emplacements du socle obligatoire (10 emplacements) :

Nom de la gare	Date de mise à disposition prévisionnelle	Surfaces cibles
Paris Gare de Lyon	2025	2 918 m ²
Lyon Part Dieu	2025	1 011 m ² + 302 m ² terrasse extérieure
Brest	2025	471 m ²
Cambrai	2025	494 m ²
Le Havre	2026	681 m ²
Brive-la-Gaillarde	2026	397 m ²
Douai	2026	380 m ²
Paris Saint-Lazare (<i>projet Aile Rome</i>)	2027	1 677 m ²
La Rochelle	2027	540 m ²
Metz Ville	2027	516 m ²

Cette liste, susceptible d'évolution, sera confirmée dans le dossier de consultation.

Liste des emplacements du périmètre optionnel (14 emplacements) :

Cette liste, susceptible d'évolution, sera confirmée dans le dossier de consultation.

Nom de la gare	Date de mise à disposition prévisionnelle	Surfaces cibles
Belfort	2025	329 m ²
Mulhouse	2026	545 m ²
Rouen Rive Droite	2026	300 m ²
Châlons-en-Champagne	2026	277 m ² ou 554 m ² (2 options)
Sélestat	2026	287 m ²
Évreux Normandie	2026	392 m ²
Annecy	2027	355 m ²
Dreux	2027	430 m ²
Bordeaux Saint-Jean (<i>recommercialisation</i>)	2030	714 m ²
Nancy (<i>recommercialisation</i>)	2030	820 m ²
Le Mans (<i>recommercialisation</i>)	2030	338 m ²
Amiens (<i>recommercialisation</i>)	2033	474 m ²
Paris Gare du Nord (<i>recommercialisation</i>)	2034	1 181 m ²
Paris Saint-Lazare (<i>recommercialisation</i>)	2034	2 204 m ²
Lille Flandres (<i>recommercialisation</i>)	2035	1566 m ²

Liste des 300 gares environ susceptibles de se concrétiser pendant la période d'exécution du contrat cadre

Cette liste sera transmise lors de l'envoi du dossier de consultation. Elle comprendra des gares d'Île-de-France comme de régions.