APPEL À MANIFESTATION D'INTERETS CONCURRENTS

Gare de Lyon Part-Dieu (69 000)

SNCF Gares & Connexions, en charge de la gestion et du développement des gares, lance un appel à manifestation d'intérêts concurrents en vue de l'attribution d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public ferroviaire portant sur un emplacement commercial dédié à l'activité 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.

En effet, 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 ».

Plus précisément, la présente publicité a pour objet de porter à la connaissance du public la manifestation de l'intérêt spontanée d'une personne privée, en l'espèce, le projet d'installation et d'exploitation d'un emplacement dédié à une activité de loisirs type sport et/ou divertissement.

I. DESCRIPTION DE L'EMPLACEMENT ET CARACTERISTIQUES GENERALES

Le présent avis de publicité concerne la mise à disposition :

- D'un emplacement en gare de **Lyon Part-Dieu – Côté Galerie Béraudier** d'une surface totale d'environ **976 m² répartie sur deux niveaux**

- Les activités proposées par les candidats devront notamment répondre aux principaux objectifs suivants : **« Loisirs type Sport et/ou Divertissement »**

Durée de l'occupation : 10 à 12 ans à compter de la mise à disposition (la durée sera susceptible d'évoluer en fonction du projet du candidat).

Date de mise à disposition prévisionnelle de l'emplacement : T2 2026

II. MODALITES SOMMAIRES DE LA PROCEDURE

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

Seules les offres adressées via la plateforme 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 au b) du VI « DELIVRANCE D'UN TITRE D'OCCUPATION ».

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.

Cette manifestation d'intérêts concurrents, comprenant l'offre du candidat, devra être impérativement reçue avant le : 23/05/2025 à 16h00.

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

La période prévisionnelle de signature du contrat est : Septembre 2025.

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 procédure de sélection préalable, conformément à l'article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

A cette fin, un dossier est adressé aux opérateurs ayant manifesté leur intérêt, les informant des modalités précises de la sélection préalable qui sera menée par SNCF, et du contenu des propositions à remettre.

⚠ Le candidat devra répondre aux critères énoncés dans la grille de notation

III. 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 a décidé de valoriser la gare de Lyon Part Dieu et transformer la gare en pôle d'échanges multimodal moderne et ouvert sur la ville avec la nouvelle galerie Béraudier qui relie désormais la gare au quartier de la Part-Dieu.

SNCF Retail & Connexions a reçu une manifestation d'intérêt spontanée d'un opérateur privé pour l'implantation de son enseigne dans la galerie Béraudier aux fins d'y exploiter une activité de salle de sport.

L'opérateur propose une offre de salle de sport avec un rayonnement national important en lien avec l'activité commerciale existante dans la galerie.

IV. DESCRIPTIF DE L'EMPLACEMENT MIS A DISPOSITION

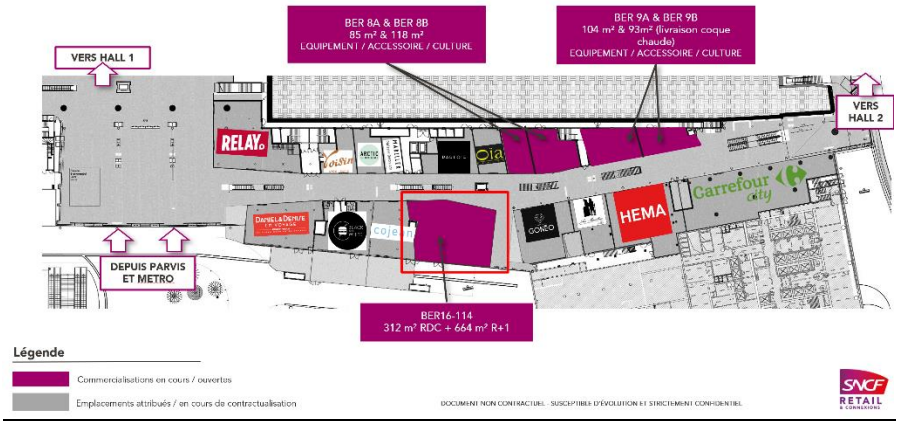
Il s'agit d'un emplacement en gare de Lyon Part Dieu – Côté Galerie Béraudier.
La coque propose une surface totale d'environ 976 m².
La surface est répartie sur deux niveaux :

- 312 m² au niveau 0
- 664 m² au niveau 1

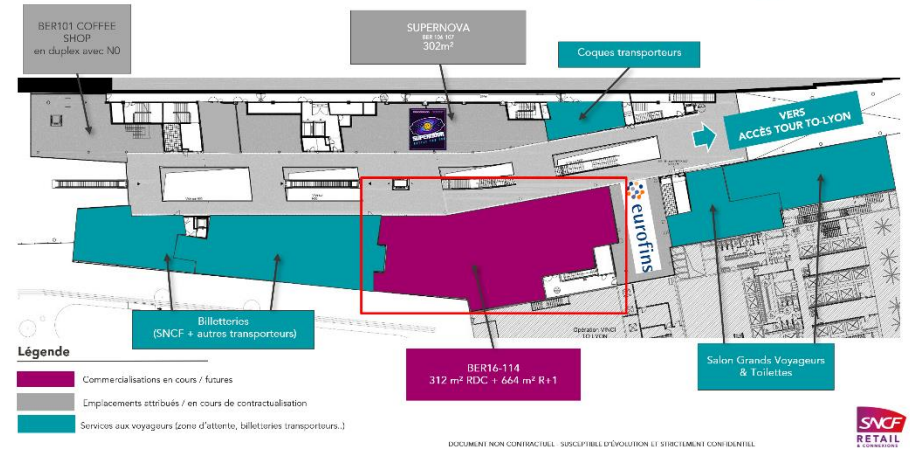
La surface de vente autorisée ne pourra pas excéder 966 m²

Plan de repérage de l'emprise identifiée

Galerie Béraudier Niv. 0 : Plan merchandising



Galerie Béraudier Niv. 1 : Plan merchandising



a) Zone définie pour accueillir une offre de loisirs du type sport et/ou divertissement.

Dans une perspective de valorisation commerciale de la Gare de Lyon Part-Dieu et afin de renforcer l'attractivité et la qualité des services proposés au sein de la gare, il a été acté l'implantation d'un espace dédié à une activité de remise en forme dans la galerie Béraudier, notamment sur l'emprise identifiée sur le plan ci-dessus.

Le candidat devra se conformer aux prescriptions du CPTA ainsi qu'aux clauses du contrat type.

b) Objectifs poursuivis

L'activité développée par les candidats devra s'intégrer parfaitement au site en préservant la tranquillité des lieux.

V. CANDIDATURES ET OFFRE

- Lettre d'engagement (à compléter);
- Un extrait K-bis de moins de trois (3) mois ou, pour les Candidats étrangers, un document équivalent, mentionnant :
    - La dénomination,
    - La forme juridique et la raison sociale,
    - Le capital social (le cas échéant),
    - Le siège social et ses coordonnées,
    - Le nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) léga(l)(ux), ou de la (ou des) personne(s) ayant qualité pour engager le Candidat. Si le Candidat ou le membre du groupement concerné est une société appartenant à un groupe de sociétés, le nom de la société mère et l'organigramme du groupe comportant des indications sur la détention capitalistique de chaque entité du groupe.
- Les statuts de la société à jour certifiés conformes par le Candidat ;
- Un document de moins de trois (3) mois justifiant de l'inscriptionau Registre des Métiers ou équivalent ;
- Une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le Candidat et signataire des documents de la Candidature et de l'Offre ; ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le Candidat ;
- Formulaire Due Diligence Société Tierce (à compléter)

- Éléments financiers (CEP à compléter)

Votre offre financière devra comporter à minima :

- Le chiffre d'affaires HT prévisionnel pour la durée d'exploitation et un business plan selon le modèle proposé en pièce jointe ;
- Le 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 1er € de CA

Exemple : Si CA est inférieur à 1,6 millions d'euros: 2% ; Si CA est inférieur à 2 millions d'euros : 4 %

≠

Tranches : entre 0 et X euros de CA
Exemple : Sur la tranche de CA comprise entre 0 et 1,6 millions d'euros : 2 % ; Sur la tranche de CA comprise entre 1,6 et 2 millions d'euros : 4 % et Sur la tranche de CA supérieure à 2 millions d'euros : 5%]

- La redevance annuelle de base (RAB) (supérieure ou égale à : CA HT prévisionnel x taux de redevance variable x 0.9) ;

Outre la redevance, les conditions financières d'occupation seront les suivantes :

- Frais de dossier (*honoraires juridiques et techniques*) : 1.500,00 € HT et 1.500,00 € HT ;
- Participation aux charges communes : (*montant à titre indicatif à partir du 1er janvier 2024*) : forfait indexé de 149 € HT/m²/an (calculé sur la surface globale) + forfait de prestation logistique (estimatif du coût à la palette d'environ 10.50 €, nombre de palette par semaine à définir par le candidat dans son offre) ;
- Participation aux fonds marketing : montant estimatif d'environ 15 260 € HT / an ;
- Dépôt de garantie : 3 mois de Redevance annuelle de base ;
- Taxe Foncière (*montant 2021 à titre estimatif à la charge de l'occupant mais non contractuel car dépendant du système politique en vigueur*) : 107 €HT/m² pour la surface principale (espace de vente) et 53 €HT/m² pour la surface secondaire (réserve) ;
- Taxe d'Ordures Ménagères (*montant 2021 à titre estimatif à la charge de l'occupant mais non contractuel car dépendant du système politique en vigueur*) : 18 €HT/m² pour la surface principale (espace de vente) et 9 €HT/m² pour la surface secondaire (réserve)
- Participation aux coûts des palissades : montant d'environ 22 365 € HT
- Participation aux coûts du coffret de chantier : 3 200 € HT

- Qualité du concept

Votre offre commerciale devra comporter à 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 projet d'aménagement des surfaces comprenant à 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.

- Travaux

Votre offre commerciale devra comporter à minima :

- Le montant des investissements prévisionnels ;
- 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.

- Visite de l'emplacement

Des visites sur place peuvent être organisées et proposées via la plateforme.

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

Des informations complémentaires pourront être demandées par la plateforme dans la rubrique question réponse.

Les réponses aux questions posées seront communiquées sur la plateforme à l'ensemble des opérateurs dont la candidature est conforme.

⚠ Le candidat devra répondre aux critères énoncés dans la grille de notation

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 d'un montant de **3 000,00 € 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 2 441 952 € par sinistre,
- Du montant à garantir au titre de l'assurance de risques de voisinage de 5 000 0000 € par sinistre,

- Ainsi que de la clause de renonciation à recours, garantie et indemnisation 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 ».

Les candidats qui auront manifesté un intérêt se verront adresser un accès au dossier contenant l'ensemble des informations et documents leur permettant de déposer une offre. Le Dossier de Consultation pouvant être remis par mail, jusqu'à la date limite de réception des offres, à tout candidat qui en fait la demande à l'adresse suivante :

dtramini@retail-connexions-sncf.fr

VI. DELIVRANCE D'UN TITRE D'OCCUPATION

a) Obligation du porteur du projet

Cet appel à manifestation d'intérêts est lancé par SNCF Gares & Connexions auprès de tout opérateur économique en capacité de développer un projet en cohérence avec le lieu identifié ci-avant.

L'autorisation d'occuper le domaine public ne pourra être consentie qu'après production, par l'attributaire, des attestations d'assurance couvrant l'ensemble de ses activités. Il prendra à sa charge les coûts d'abonnement et de consommation des fluides, d'entretien et de maintenance des installations mises à sa disposition ainsi que tous les impôts et taxes afférents aux activités développées.

L'opérateur lauréat devra, en outre, se conformer aux lois et règlements en vigueur, notamment, le cas échéant, en matière d'hygiène des produits présentés à la vente, de salubrité publique et de sécurité incendie.

b) Critères d'attribution

Items	Critères d'attribution
1.	**Pertinence et solidité de l'offre financière – 40 %** **2 propositions de CEP sur 10 ans** **2 propositions de CEP sur 12 ans**
2.	**RSE – 20%**
2.	**Qualité et adaptation du concept et de l'offre commerciale – 15 %**
4.	**Qualité, adaptation et faisabilité du projet d'aménagement – 15 %**
5.	**Exploitation – 10%** Modalités d'exploitation des emplacements : - Horaires ; - Moyens humains ; - Intégration nouvelles technologies.

VII. ANNEXES :

17. Pièces dossiers	
1	Présentation de la gare et de l'emplacement
2	Contrat d'occupation type commerce
3	Lettre d'engagement – à compléter
4	CPTA général Volet 1 Conception
5	CPTA général Volet 2 Travaux
6	CPTA général Volet 3 Exploitation
7	Cahier des charges contraintes logistiques travaux preneurs
8	CPTA graphique BER014-116 + DWG
9	Règlement Intérieur Lyon Part Dieu
10	Règlement intérieur type d'une gare
11	Présentation plateforme logistique Lyon Part Dieu
12	Grille de notation
13	Compte d'exploitation prévisionnel sur 10 ans / 12 ans – à compléter
14	Procédure d'instruction d'un dossier d'aménagement
15	Procédure d'instruction du dossier travaux
16	Questionnaire Due Diligence
17	Modèle GAPD