

# AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

Article L2122-1-1 alinéa 1

## MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU D'UN TERRAIN NU ET D'UN BÂTIMENT SUR LA COMMUNE DE PARIS (75) POUR UNE ACTIVITE D'ARTISANAT

### 1. Propriétaire et gestionnaire du domaine :

**SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territoriale Ile de France de SNCF Immobilier**, dont les bureaux sont sis Campus RIMBAUD - 10 rue Camille Moke - CS 20012 à SAINT-DENIS Cedex (93212), représentée par le Directeur de projet d'innovation urbaine et petite ceinture, Monsieur **Xavier MOREAU DE BELLAING**. 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 gestion et de valorisation immobilière du 30 juillet 2015 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 :

ESSET : Madame **RIZKALLAH Joys** joignable par courriel : [joys.rizkallah@eset-pm.com](mailto:joys.rizkallah@eset-pm.com)  
Adresse : ESSET PM - Liberty Tower – 17 place des Reflets, 92097 Paris La Défense Cédex

### 3. Objet de la procédure :

La présente procédure de mise en concurrence a pour objet la passation d'une convention d'occupation temporaire non constitutive de droits réels relative à la mise à disposition d'un terrain nu de 100 m<sup>2</sup> et d'un bâtiment de 83 m<sup>2</sup> situé **77 rue Des nouettes sur la commune de Paris 75015** et repris au cadastre de cette commune sous n°73 section BI en vue d'y exercer une activité d'artisanat.

#### Ne sont pas autorisées :

L'OCCUPANT n'est pas autorisé à stocker des matières dangereuses ou polluantes sur l'emplacement mis à disposition.

L'OCCUPANT n'est pas autorisé à procéder à des excavations sur le terrain mis à disposition durant toute la durée de la convention.

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 versera à SNCF Réseau une redevance annuelle d'occupation domaniale dont le seuil minimal est fixé à DIX-NEUF MILLE NEUF CENT QUARANTE (**19 940,00€ HT**) Euros Hors charges.

Un dépôt de garantie toujours équivalent à trois (3) mois de redevance TTC.

Le montant estimatif annuel des impôts et taxes s'élève à MILLE DEUX CENT QUINZE (**1 215,00€ HT**) Euros hors taxes TVA en sus.

Les frais de dossier de à QUATRE MILLE NEUF CENT (**4 900,00€ HT**) Euros hors taxe.

Cette convention sera conclue pour une durée de **douze (12) ans** renouvelable **TROIS (3) ans** à compter (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») du **1er juillet 2025** pour se terminer le **30 juin 2037**.

### 4. Procédure :

La convention d'occupation non constitutive de droits réels est passée selon la procédure de sélection préalable de l'article **L2122-1 alinéa 1** du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

## **5. Visite de site :**

Une visite obligatoire sur site aura lieu le **jeudi 03 juillet 2025**. Le candidat devra nécessairement prendre rendez-vous par mail avec Madame RIZKALLAH Joys, le correspondant dont les coordonnées sont précisées au point 2 ci-dessus. Toute demande de visite reçue après le **lundi 30 juin 2025 à 17h00** ne sera pas recevable. Le rendez-vous est fixé à l'adresse précisée au point 3. Toute personne se présentant au-delà de cette date ne pourra pas effectuer la visite.

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**

Le dossier de candidature à compléter, élément essentiel de la proposition du candidat est joint en annexe du présent avis.

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 :

- 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) Une liste de références locales, régionales ou nationales en lien avec l'activité projetée
- c) 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,
- d) 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,
- e) 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.
  - Son business plan du candidat : 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)
- f) Le projet de convention d'occupation paraphé et signé sur chaque page
- 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. 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 **six (6)** pages numérotées (format A4).

SNCF Immobilier ou son GESTIONNAIRE se réservent 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 ou son GESTIONNAIRE nécessaires à l'élaboration de leur proposition, au plus tard le **lundi 07 juillet 2025 à 12h00**, 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 **lundi 14 juillet 2025 à 17h00**, 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 ou son GESTIONNAIRE 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 : [30 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 : [70 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 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. Validité et date limite de remise des dossiers de candidature**

Le **lundi 21 juillet 2025 à 17h00** par dépôt sur la plateforme internet Epublimmo à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf>

Les plis parvenus au-delà de cette date et cette heure limites seront déclarés irrecevables.

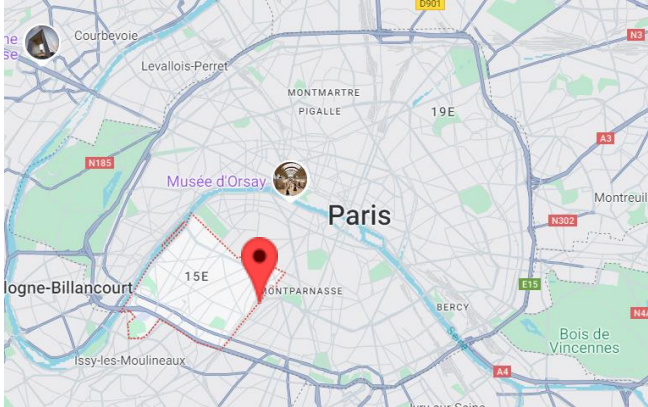
Le délai de validité du dossier de candidature est de de **SIX (6) mois** à compter de la date limite de remise des plis.

## FICHE DESCRIPTIVE DU BIEN

### 1. Page de garde

Type de bien : bâtiment et terrain nu

Adresse : 77 rue Desnouettes, PARIS (75015)



### Localisation du bien

Région	ILE-DE-FRANCE
Département	PARIS
Commune	PARIS (75)
Axe ferroviaire	Petite Ceinture
Surface	100 m <sup>2</sup> de terrain nu (T 126144) et 83 m <sup>2</sup> de bâtiment (B 83787)
Réf. cadastre	BI 73p
Hors site / Site réf. UT	Hors Site
N° de ligne - PK	N°980 000 - de Auteuil-Boulogne à la Râpée – PK : 10+900 et 11+000

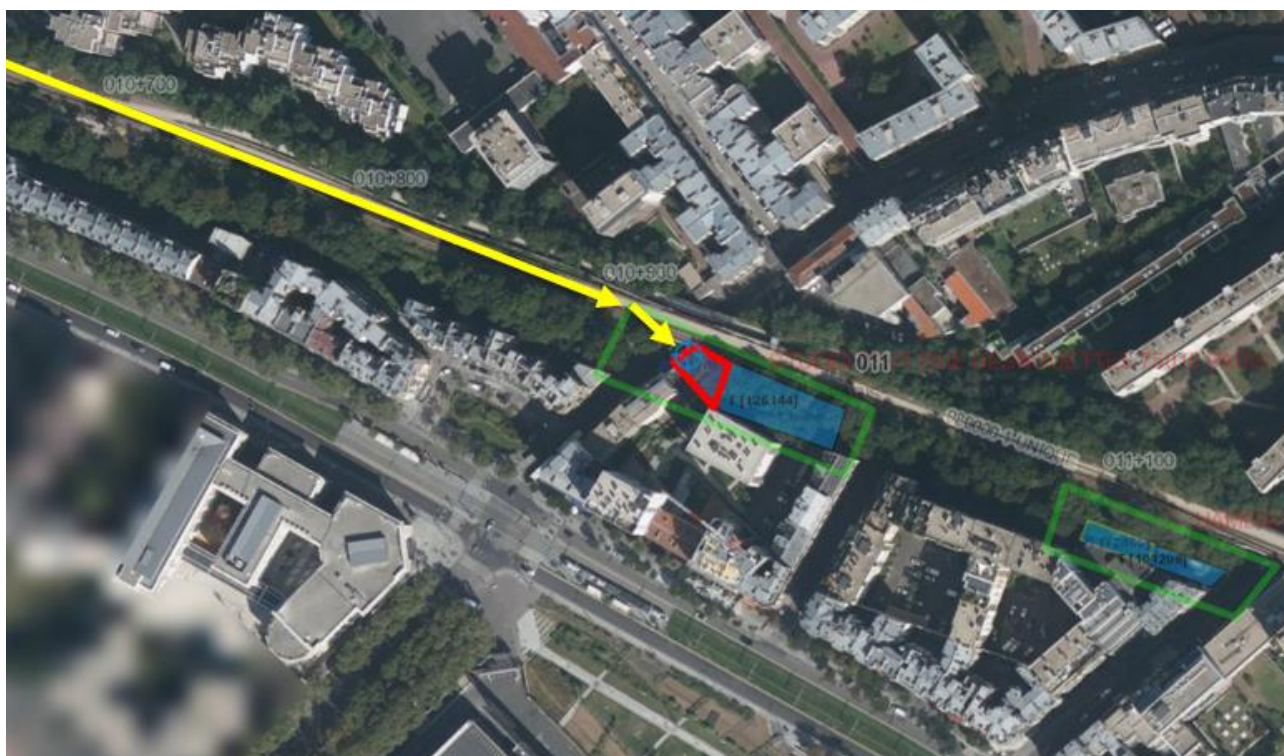
### Informations générales

Propriétaire juridique	SNCF RESEAU
Propriétaire interne	SNCF RESEAU
Portefeuille	INDUSTRIEL
Date de la visite	28/11/2024

### 2. Situation du bien

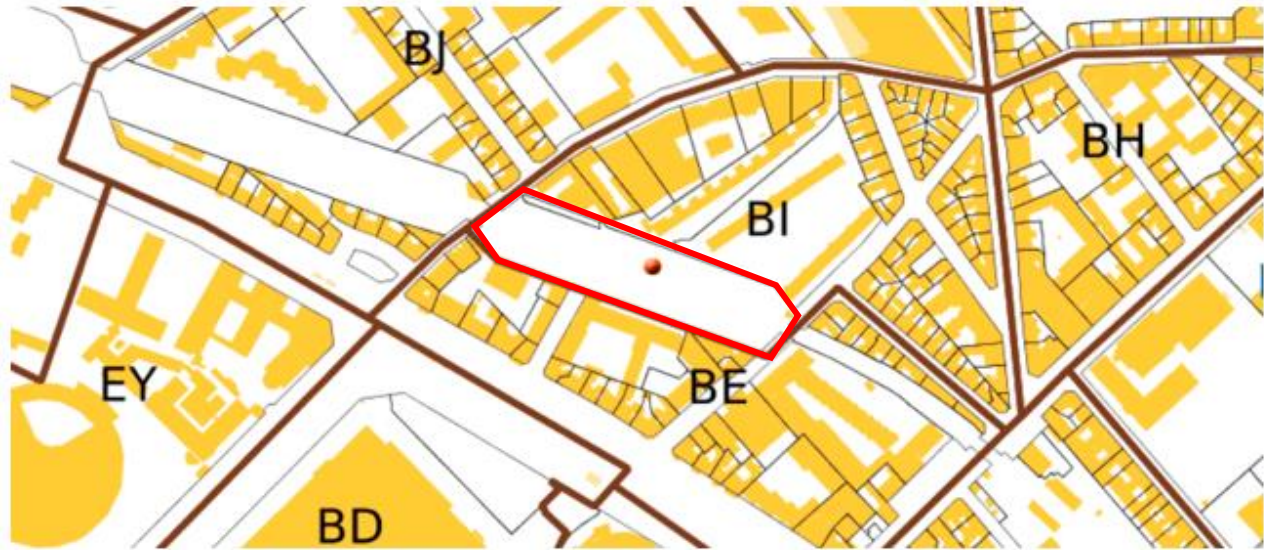


## Vues satellite





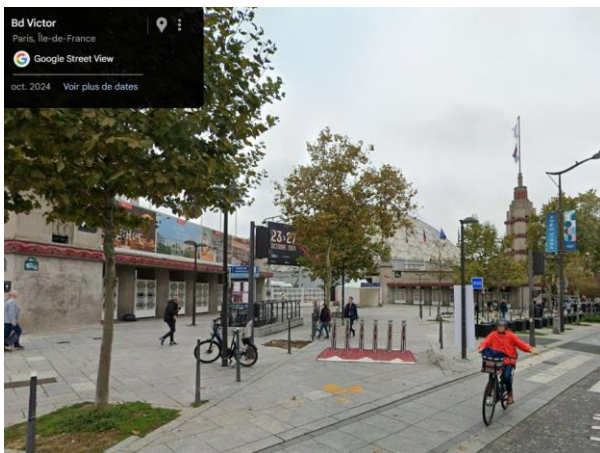
## Cadastre



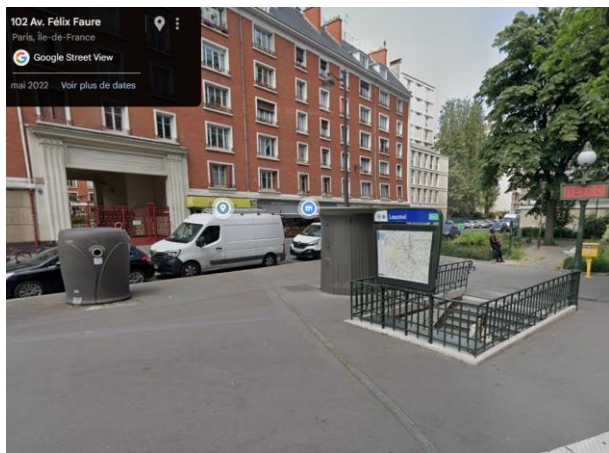
Le terrain concerné par l'occupation est situé 77 rue Desnouettes à PARIS (75015) sur une partie de la parcelle référencée BI 73p dont la superficie totale est de 10 003 m².

## Accessibilité :

- Le BIEN est accessible en métro par la ligne 12 ou la ligne 8
- Le BIEN est accessible par le périphérique intérieur direction Porte de Versailles depuis le sud (A6/A10/A11) ; direction Porte de Sèvres depuis l'Ouest (A13) et Porte de Versailles ou Porte de Sèvres depuis l'est ou le nord (A1/A3/A4)
- Le BIEN est accessible en bus par les lignes 39,42,62 et 80.
- Le BIEN est accessible en vélo.



Arrêt métro Porte de Versailles –  
Boulevard Victor



Arrêt métro Lourmel – 102 avenue Félix Faure

### Informations relatives au bien :

Le 77 rue Desnouettes se situe dans le 15e arrondissement de Paris, au cœur d'un quartier résidentiel calme. L'environnement immédiat est composé d'immeubles modernes, d'anciens bâtiments réhabilités, et de quelques espaces verts.

À proximité, on trouve le square du Clos-Feuquières, lieu de détente avec aires de jeux et zone végétalisée. Le quartier bénéficie aussi de la Petite Ceinture, ancienne voie ferrée transformée en promenade urbaine. Celle-ci passe en surplomb du bien objet du présent dossier.

L'ensemble du secteur offre commerces de proximité, écoles, services publics, ainsi qu'un cadre de vie équilibré entre urbanité et verdure. L'architecture y est variée, mêlant haussmannien, constructions des années 70 et immeubles récents.

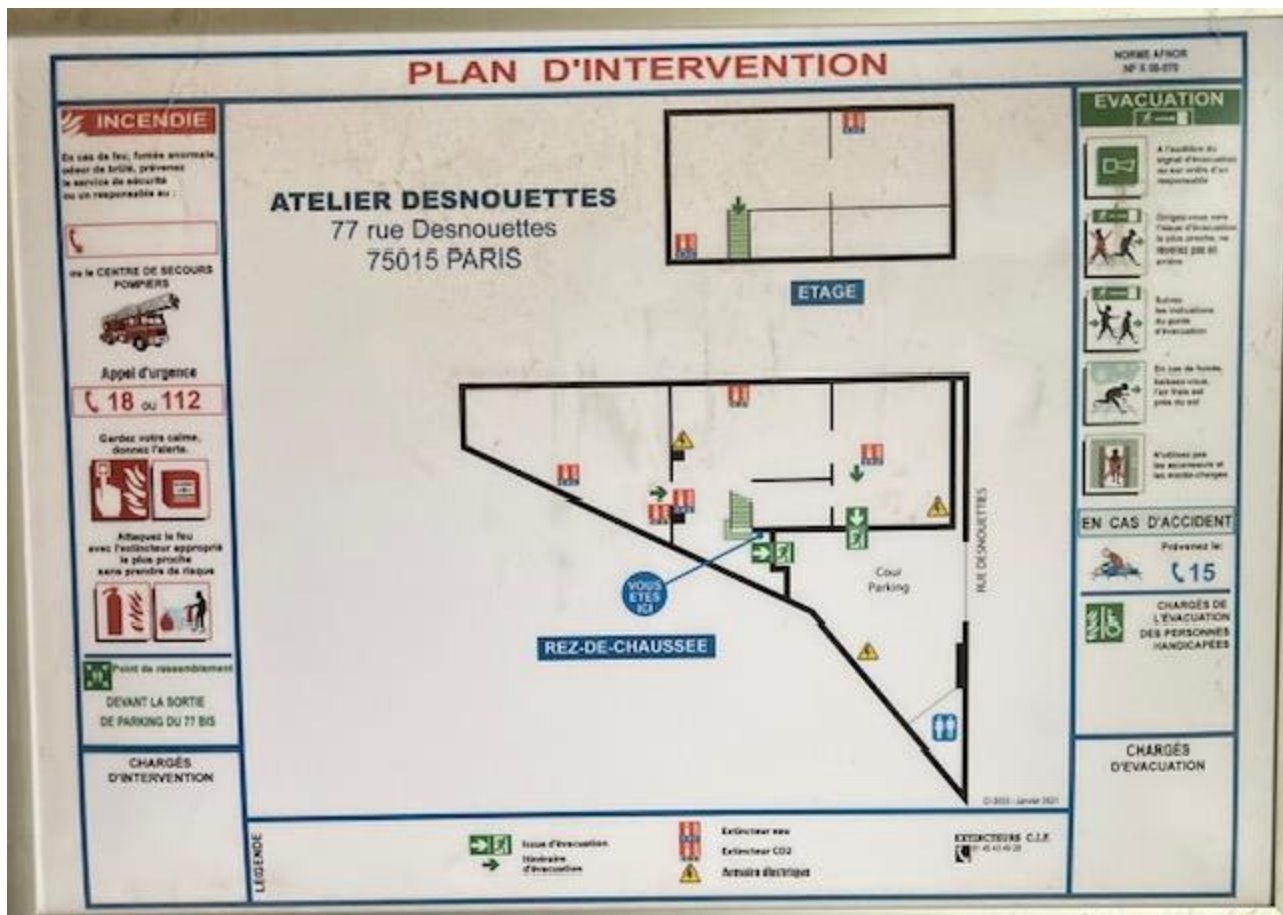
Dans le pluB (dossier de présentation) ressource efficace pour balayer les infos de base pour la structure de chaque dossier.

Nuisances potentielles (sonores, olfactives, pollutions...)	<b>Non</b>
Projet ferroviaire	<b>Non connu (hors réversibilité petite ceinture)</b>
Projet de cession	<b>Non</b>
Projet urbain	<b>Non connu</b>

### **3. Description du bien**

#### Plan incendie





Le reportage photographique réalisé lors de la visite sur place est intégré ci-dessous :

#### Les accès :



L'accès principal au bâtiment se fait par une porte rouge qui s'ouvre avec une clé.

Une autre porte d'accès est présente pour accéder au bâtiment, qui s'ouvre avec une autre clé.

#### Le terrain nu :



Le RDC :



Le 1<sup>er</sup> étage :





### Vue de la toiture :



### Clés d'accès :



3 jeux de clefs : porte piétons, issue de secours et porte d'entrée principale

### Equipements :

Les équipements présents sur site sont les suivants :

- Machines stationnaires scie circulaire
- Scie ruban
- Raboteuse/dégauchisseuse
- Réseau d'aspiration
- Machines électroportatives
- Etablis
- Plan de travail

L'occupant possède 4 machines à 400v et 10 autres machines à 230v et qui fonctionnent avec de l'électro portatif.

#### Raccordements :

L'occupant doit se raccorder lui-même à l'eau et à l'électricité.

L'occupant actuellement sur site n'est pas raccordé à l'eau.

L'occupant actuellement sur site est raccordé lui-même à l'électricité.



Compteur électrique - compteur Linky installé en façade dans le mur face extérieure : un tableau principal de distribution et 2 tableaux relais

#### Modalités de stationnement :

Le BIEN est accessible pour des livraisons ou du stationnement via l'accès principal du bien.

### **4. Contraintes et risques**

#### Diagnostics techniques divers

DIAGNOSTIC	Réception complète	Réception partielle	A faire réaliser	Non concerné	Date	Prestataire
DTA	OUI				29/11/2024	BOUDJEMA Ahmed
DPE				Non concerné		
Diagnostic électrique	OUI				29/11/2024	BOUDJEMA Ahmed
Diagnostic incendie				Non concerné		
Diagnostic plomb	OUI				29/11/2024	BOUDJEMA Ahmed
Installation électrique				Non concerné		
Etat termites				Non concerné		

- 4 radiateurs à inertie sont installés mais ne sont pas utilisés.





### Accessibilité SNCF pour surveillance :

Le BIEN est accessible 24/24h à SNCF.

L'occupant actuel habite près du square Desnouettes à 1 minute à pieds de l'atelier.  
Il peut se rendre disponible si le besoin se présente et qu'il n'est pas à l'atelier.

## **5. Etat du bien**

### Etat actuel du BIEN :

Le BIEN est dans un bon état globalement.

Rajouter des informations : fondations le cas échéant (plan ?) chercher l'info auprès de l'infrapole  
olivier marty

Annabelle ameau : urbanisme et conservation du patrimoine

murs extérieurs, planchers, ossature & isolation,

La façade du bien est en bon état.

Le bien est divisé en 2 étages, un RDC et un R+1 accessible par un escalier.

Le RDC est consacré à son activité d'ébéniste.

Le R+1 est plus aménagé, il y a une télévision, des fauteuils, des chaises et un toit qui a été refait par l'occupant. Cet étage lui sert d'atelier pour l'encadrement des peintures qu'il reçoit ou d'autres petites activités artisanales.

L'atelier est poussiéreux au regard de l'activité mais tous les nouveaux éléments installés sur les fonds personnels sont en bon état de fonctionnement (portes, planchers, prises électriques, etc.)  
Le vitrage utilisé sur les deux portes à l'intérieur de l'enceinte est un double vitrage.

Le terrain nu permet à l'occupant de garer son vélo et d'y disposer les poubelles.

### Travaux réalisés :

L'ancien occupant a réalisé tous les travaux nécessaires à la sécurisation du bien depuis qu'il est présent sur site.

Les travaux effectués par l'occupant sur site sont les suivants :

- Reprise intégrale des peintures sur le mur en façade et sur le portail coulissant
- Réalisation d'une porte d'entrée piétons
- Réalisation d'un haut vent extérieur pour stockage matériaux et véhicule
- Reprise intégrale des peintures extérieures du bâtiment
- Réalisation d'une sortie de secours en lieu et place de la précédente "porte" qui ne tenait plus sur ses gonds
- Réalisation d'une entrée d'usage en lieu et place de l'ancienne porte coulissante hors d'usage
- Reprise de l'intégralité du réseau électrique qui était hors normes et hors d'usage (dont reprise du circuit de terre défaillant)
- Reprise de la structure couverte située en fond de parcelle et du mur de soutènement du talus (le mur d'origine en briques était en état de décomposition)
- Création d'une mezzanine sur toute la surface du bâtiment
- Changement du toit en tôles (percées et globalement trop dégradées) par des panneaux sandwich baccaciers ; reprise du circuit d'évacuation des eaux pluviales
- Reprise intégrale de l'isolation du bâtiment (laine de verre / plaques de placo)
- Mise en place d'une isolation phonique "double peau" dans la partie de l'atelier en interface avec la copropriété située sur le boulevard Victor
- Mise en place d'un réseau de prises 230v/400v et de luminaires LED

Le montant total des travaux réalisés est de 125k€ autofinancés et donc propriété personnelle.

Il a refait le toit, a repoussé l'écoulement de la terre derrière son bâtiment afin que ce dernier soit protégé et tienne debout sans dégâts. Il a installé un système de chauffage mais qu'il n'utilise pas car c'est trop cher à chauffer.

Initialement l'actif n'était pas en très bon état mais les travaux et les entretiens de l'ancien occupant ont permis d'améliorer significativement les conditions d'accessibilité et d'utilisation quotidienne.

## 6. Travaux nécessaires et/ou préconisés sur le bien :

Le talus risque de s'affaisser à l'arrière du local.

Le talus rentrait littéralement dans l'atelier au moment de la prise de possession de lieu.

L'occupant a fait déposer le muret en brique qui avait été mal dimensionné pour le remplacer par un ouvrage maçonné plus robuste et a permis de résister aux efforts de poussée.

Le futur occupant devra maintenir le talus éloigné du mur du local.

Il s'agit de préconisations à la date de remise du présent rapport pouvant faire l'objet de variation selon les informations qui pourraient être communiquées ultérieurement.

## 7. Etat et potentiel locatifs

### Historique de l'occupation du bien

L'occupation du BIEN a été consentie à un ébéniste pour une durée de 5 ans et demi depuis le 24/12/2019 jusqu'au 30/06/2025.

La société STUDIO 77 occupait le BIEN en 2015 et en 2017 avant l'ébéniste actuellement sur site.

### Occupation actuelle

### Bien occupé avec un contrat en cours

Type d'activité	Activité économique
-----------------	---------------------

Durée d'occupation	<b>du 01/01/2025 au 30/06/2025</b>
N° contrat Immosis	<b>307127 (situation : Active)</b>
Contact complémentaire	<b>Avenant n°1 à la convention n°307127</b>
Objet de l'occupation	<b>Ebéniste</b>
Activité	<b>Stockage de matériel, atelier d'ébéniste et accueil restreint sur invitation</b>
Redevance	<b>18 439.17€ HT</b>
Solde restant dû	<b>12 592,01€ HT</b>
Charges	<b>Non connues, à la charge de l'occupant</b>
Taxe foncière	<b>971.53€ HT / an</b>
Dépôt de garantie	<b>5 531.74€ TTC</b>
Frais de dossier précédemment appliqués	<b>1 000€ HT</b>

### Projet locatif

Type de dossier	<b>Mise en concurrence simplifiée</b>
Identité du candidat	<b>Non connu à ce jour</b>
SIRET / RNA	<b>Non connu</b>
Coordonnées mail / tél	<b>Non connu</b>
Score ELLIPRO	<b>Non connu</b>
Type d'activité du contrat	<b>Artisanat</b>
Détails sur l'activité	<b>Non connue à date</b>
Conformité avec le PLU	<b>Oui</b>
Mise en concurrence	<b>Oui</b>
Motif de l'exemption	<b>Propriétaire SNCF Réseau</b>
Redevance préconisée	<b>19 940,00€ HT (ratio détails)</b>
Garantie financière préconisée	<b>5 982,00€ HT</b>
Charges estimées	<b>A la charge de l'occupant</b>
Taxe foncière (AGIL)	<b>1 215,00€ HT</b>
Frais de dossier et de gestion (cf. fiche de préconisations SNCF)	<b>4 900€ HT</b>
Durée	<b>01/07/2025 au 30/06/2037 - 12 ans</b>

### Calendrier prévisionnel :

Type procédure MEC (simplifiée, normale)	<b>Simplifiée</b>
Publication avis de publicité	<b>20/06/2025</b>
Date maximale de demande de visite	<b>27/06/2025</b>
Visite sur site	<b>30/06/2025</b>
Questions	<b>03/07/2025</b>
Réponses	<b>10/07/2025</b>
Date remise des propositions	<b>17/07/2025</b>

Ouverture des dossiers	18/07/2025
Transmission de la note d'analyse à SNCF	04/08/2025
Réception de la décision d'arbitrage SNCF	11/08/2025
Date de signature COT	20/08/2025
Date d'effet COT (rétroactive)	01/07/2025

Points forts/points faibles :

FORCES	FAIBLESSES
Très bonne accessibilité routière et ferroviaire (transports)	Travaux à effectuer à l'arrière du local pour éviter que le talus s'affaisse et pèse sur le mur
Bâtiment en bon état globalement. Beaucoup de travaux ont été effectués par l'occupant actuel.	

Conditions locatives proposées :

- Données CALLON :  
- 191€/m<sup>2</sup> pour les locaux industriels
- Ratio SNCF :  
- 110€/m<sup>2</sup> pour les locaux industriels

Avis sur la valeur locative

Les données CALLON ne sont pas applicables au vu du type de contrat proposé (convention d'occupation temporaire).

Suite à l'analyse des caractéristiques du bien situé 77 rue Desnouettes à PARIS (75015), en ce compris son état, son environnement ainsi que de son activité potentielle, ESSET préconise une commercialisation dans les conditions suivantes :

- Mise à disposition d'environ 100 m<sup>2</sup> de terrain nu et 83 m<sup>2</sup> de bâti pour **19 940€ HT** du 01/07/2025 au 30/06/2037
- Ratio : entre 30€/m<sup>2</sup> et 80€/m<sup>2</sup> pour du terrain nu. ESSET préconise un ratio de Ratio de 50€/m<sup>2</sup> donc 5 000€ HT.
- Ratio : entre 125€/m<sup>2</sup> et 250€/m<sup>2</sup> pour du bâti. ESSET préconise un ratio de Ratio de 180€/m<sup>2</sup> donc 14 940€ HT

Calcul d'indexation : 18 439.17€ HT  
Indice de référence : 114.47 (2T 2023)  
Indice actuel : 136.45 (2T 2024)

19 259€ HT



*Durée :*  
**01/07/2025 - 30/06/2037 (12 années)**

**8. Annexes : ERRIAL, diagnostics etc..**

*Cf. Rapport de risques, tableau de ratios SNCF Immobilier et diagnostics joints en annexe du livrable.*