

AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

Article L2122-1-1 alinéa 1

MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU D'UN BIEN IMMOBILIER SUR LA COMMUNE DE PARIS (75) POUR UNE ACTIVITE LOISIRS ET SPORT

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 du Département Prospective et Valorisation foncières de la Direction Immobilière Ile-de-France, 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
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 bien immobilier d'une superficie d'environ **256 m² de bâtiment** et **50m² de terrain nu** situé **38 quai de la Marne sur la commune de PARIS (75019)**, et repris au cadastre de cette commune sous n°27 section BC en vue d'y exercer une activité loisirs et sports.

Ne sont pas autorisés :

- Tout changement de l'activité exercée par l'OCCUPANT dans le BIEN occupé devra préalablement faire l'objet de l'accord exprès de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE.
- L'OCCUPANT s'engage à ne réaliser aucune activité de réparation, de maintenance ou d'entretien de véhicules motorisés sur le terrain mis à disposition.
- L'OCCUPANT s'engage à ne produire aucunes nuisances à l'égard du voisinage.
- 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 DOUZE MILLE CENT EUROS et CINQUANTE CINQ CENTIMES (**12 100,55€ 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 xxxxxxxxxxxxxx (**xxxxx,00€ HT**) Euros hors taxes TVA en sus.

Les frais de dossier de à MILLE HUIT CENT (**1 800,00€ HT**) Euros hors taxe

Cette convention sera conclue pour une durée de **cinq (5) ans** à compter (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») du **1er juillet 2025** pour se terminer le **30 juin 2030**.

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 **mardi 28 octobre 2025 à 11 h 00**. 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 **vendredi 24 octobre 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 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 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 **lundi 3 novembre 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 **jeudi 6 novembre 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 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 : [35 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. Le business plan doit être présenté sur toute la durée de la convention d'occupation temporaire pour permettre de visualiser le plan d'amortissement des investissements réalisés.

3) Pertinence de l'activité proposée au regard de l'activité autorisée [35 points]

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 réservent 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 **mercredi 12 novembre 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.

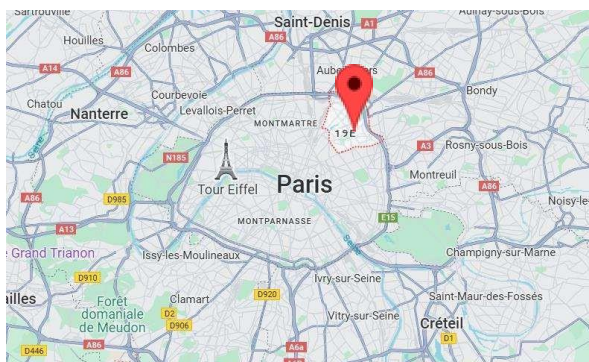
Le délai de validité du dossier de candidature est de de **SIX (6) mois** à compter de la date limite de remise des plis.

Fiche de site

1. Page de garde

Type de bien : bâtiment et terrain nu

Adresse : 38 quai de la Marne, PARIS (75019)



Localisation du bien

Région	ILE-DE-FRANCE
--------	---------------

Département	PARIS
Commune	PARIS (75)
Axe ferroviaire	Petite Ceinture
Surface	50 m* de terrain nu (T 006p) et 256 m* de bâtiment (B092 - B099)
Réf. cadastre	BC 27p
Hors site / Site réf. UT	Lot 006p / UT : 084494K
N° de ligne - PK	N°955 000 - de La Râpée à Batignolles - PK : 027+115

Informations générales

Propriétaire juridique	SNCF RESEAU
Propriétaire interne	SNCF RESEAU
Portefeuille	FERROVIÈRE
Date de la visite	19/06/2025

2. Situation du bien

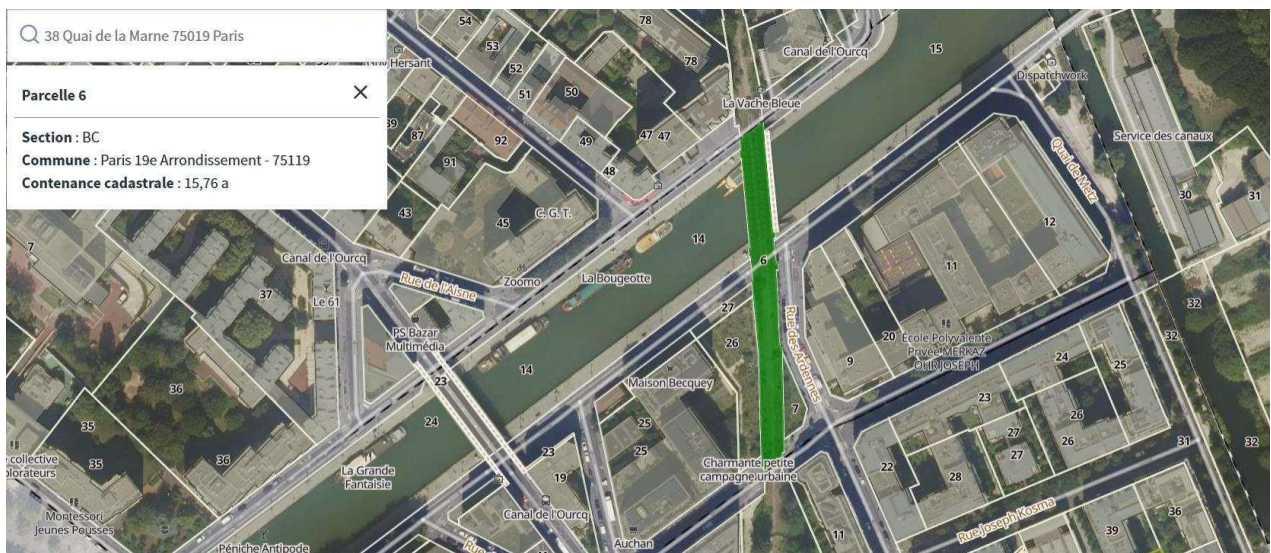
Vue 3D

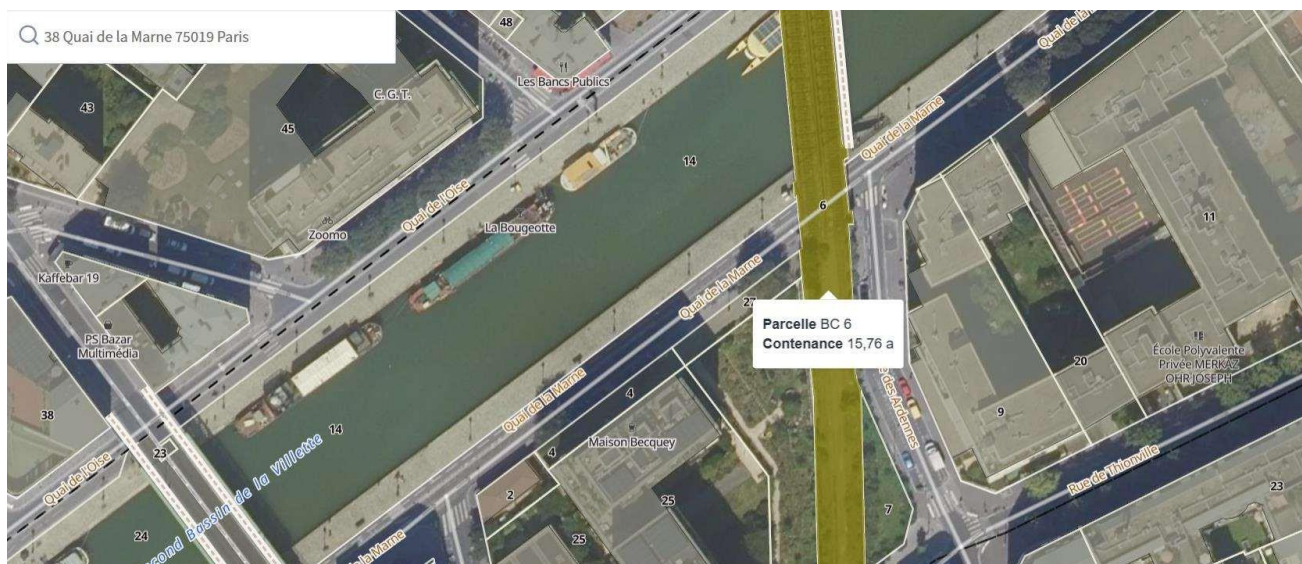


Vue satellite



Cadastre

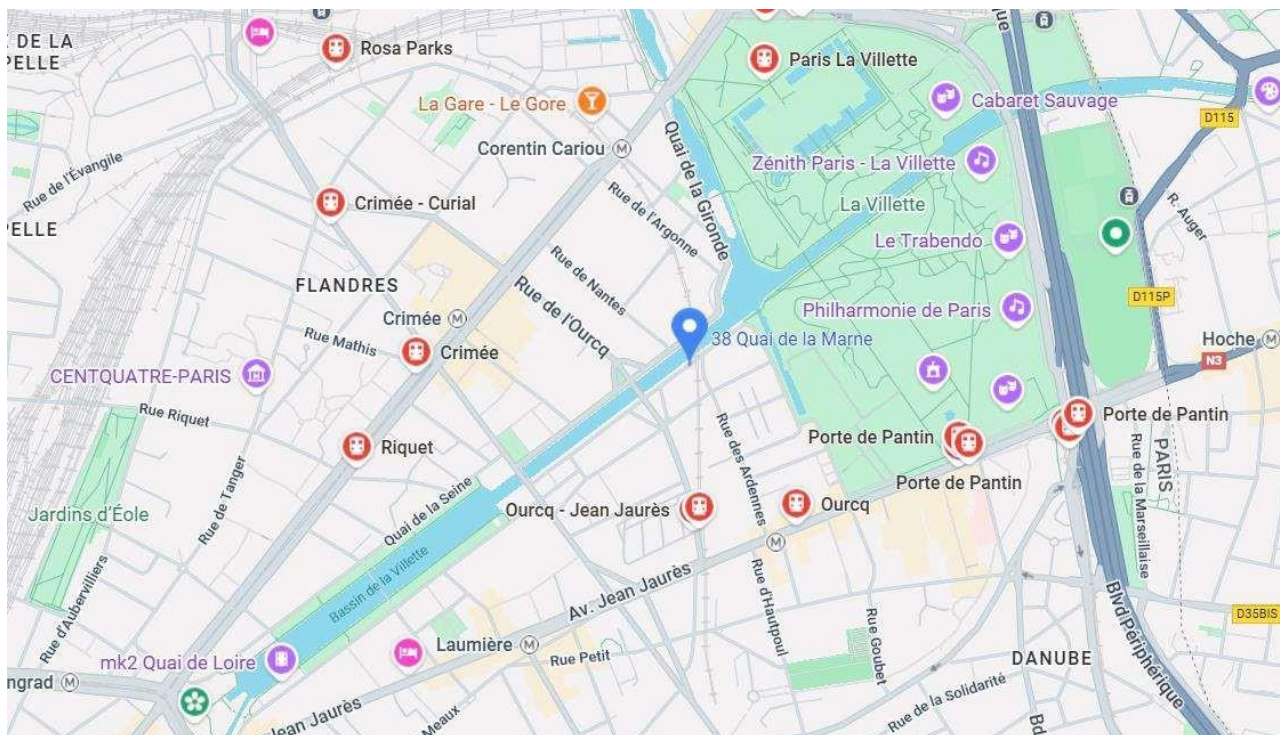




Le terrain concerné par l'occupation est situé 38 Quai de la Marne à PARIS (75019) sur une partie de la parcelle référencée BC 006p dont la superficie totale est de 1 576 m².

Accessibilité :

- Le BIEN est accessible en métro par la ligne 5 ou la ligne 7
- Le BIEN est accessible par le boulevard périphérique : sortie Porte de Pantin ou Porte de la Villette. Le BIEN est également accessible par la A3 et la A86.
- Le BIEN est accessible en bus par les lignes 54,60, 71 et 75.
- Le BIEN est accessible en vélo.



Informations relatives au bien :

Environnement urbain

Le 38 quai de la Marne, situé dans le 19^e arrondissement de Paris, s'inscrit dans un quartier en pleine transformation, au bord du canal de l'Ourcq. Le Plan Local d'Urbanisme bioclimatique y encourage une densification maîtrisée, la mixité des usages et la préservation des espaces verts. Le quartier est propice aux mobilités douces, avec des pistes cyclables, une bonne desserte en transports (métros Crimée et Riquet) et des aménagements piétons le long du canal.

L'environnement commercial est dynamique et en évolution, avec des commerces de proximité variés (épiceries, cafés, services médicaux), des lieux culturels comme le Centquatre, ainsi qu'une offre croissante en restauration et en tiers-lieux. Ce tissu de services attire une population jeune et urbaine, renforçant l'attrait du secteur pour de nouveaux projets résidentiels, mixtes ou commerciaux.

Architecturalement, le quartier mêle bâtiments anciens (en pierre ou brique) et constructions neuves à l'esthétique soignée, intégrant végétalisation et matériaux durables. Le PLU impose des hauteurs modérées et des retraits pour favoriser la lumière et les vues sur le canal, tout en valorisant l'identité industrielle du secteur par la réhabilitation ou la reconversion des anciens entrepôts.

Interface Petite Ceinture

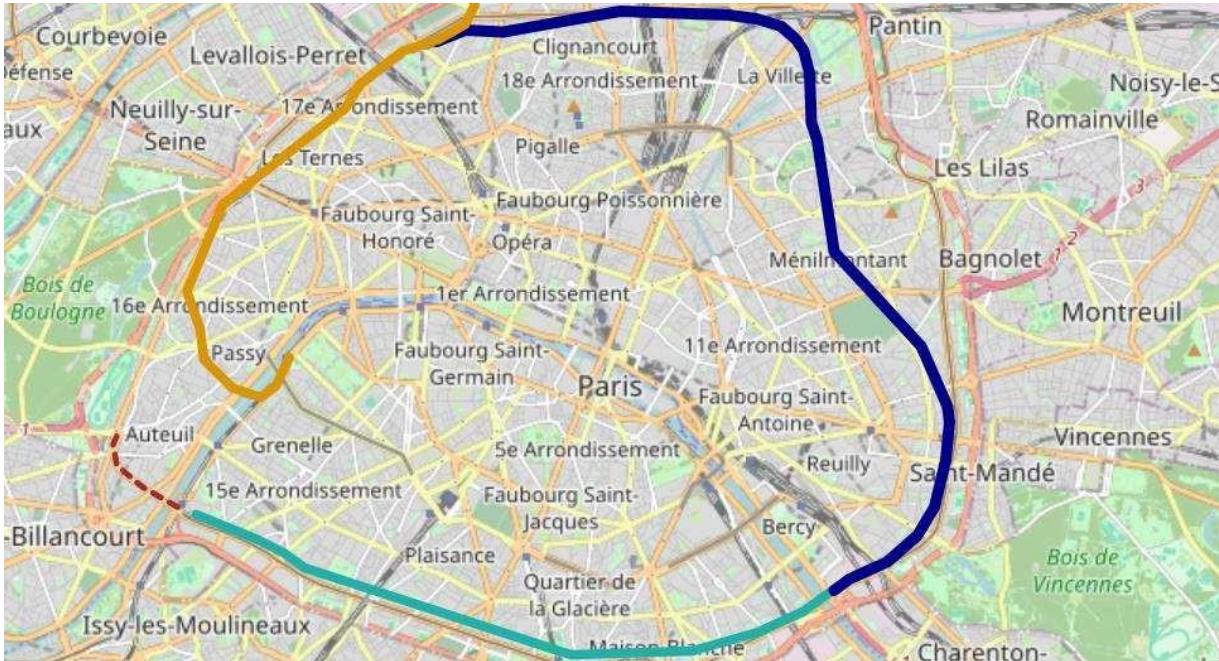
Construite à partir de 1852 pour faciliter le passage des marchandises entre les différentes gares de Paris, la Petite Ceinture a connu son apogée autour des années 1900 avec plus de 40 millions de voyageurs. L'arrivée de la ligne de bus de ceinture en 1934, la suppression des abattoirs de Vaugirard à la fin des années 1970 et le déménagement des usines Citroën ont conduit à l'arrêt progressif de son exploitation ferroviaire dans les années 1990.

Elle fait toujours partie du réseau ferré national (RFN), à l'exception d'un tronçon à l'ouest, entre Auteuil et la Muette dans le 16^e arrondissement de Paris (fermé en 2008) et de la section du 17^e

arrondissement de Paris comprise entre la rue Alphonse de Neuville et le Pont Cardinet, dite Tranchée Pereire (fermée en 2013).

La Petite Ceinture se décompose aujourd'hui en 3 **lignes distinctes, dont une circulée** :

- La ligne La Rapée - **Batignolles** (ligne n°955 000 du réseau ferré national), dite Petite Ceinture Rive Droite, qui relie le réseau de Paris-Saint-Lazare au réseau de Paris-Austerlitz (en croisant les réseaux de la gare du Nord et de la gare de l'Est) ;
- **La ligne Auteuil-Boulogne - La Rapée** (ligne n°980 000 du réseau ferré national), dite Petite Ceinture Rive Gauche, qui arpent le Sud parisien et croise les réseaux des gares de Lyon/Bercy, Montparnasse ainsi que le RER C ;
- **La ligne Ermont-Eaubonne — Champ-de-Mars** (ligne n°962 000), exploitée par le RER C.



Ligne Rapée-Batignolles (en bleu), ligne Auteuil-Boulogne-La Rapée (en vert) et ligne Ermont-Eaubonne-Champs de Mars (en orange) OpenStreetMap contributors — ASPCRF

Une végétation sauvage et une diversité d'espèces animales ont ainsi pu se développer sur cette emprise depuis les années 1990 et ont ainsi conduit à l'identifier comme un corridor écologique structurant à l'échelle parisienne.

La Petite Ceinture a ainsi été identifiée dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) comme « liaison reconnue pour son intérêt écologique [en contexte urbain]. » Par plusieurs de ses caractéristiques, ajoutées à sa surface totale (40 ha), elle joue déjà un rôle important au titre de la biodiversité. Elle a été qualifiée dans le projet de Trames Verte et Bleue (TVB) de la Ville de Paris — les Chemins de la Nature, comme corridor linéaire favorable à la biodiversité.

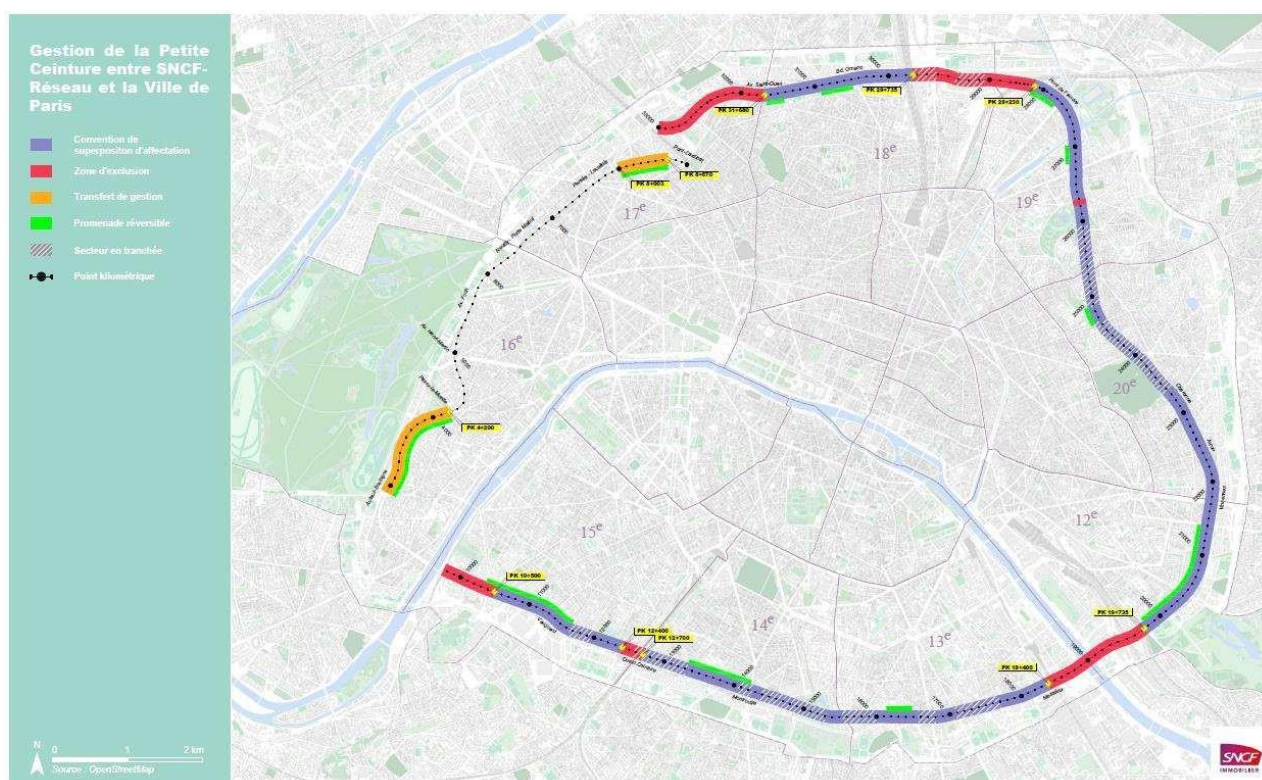
Le groupe SNCF et la Ville de Paris ont signé un protocole-cadre de dix ans le 17 juin 2015 ayant pour objet de développer conjointement les nouveaux usages pour la Petite Ceinture ferroviaire dans le respect de son origine, de son histoire, de son patrimoine naturel, compte tenu des évolutions d'usages intervenues depuis plusieurs décennies et des perspectives pour son devenir, en retenant les objectifs suivants :

- Rendre progressivement possible l'ouverture au public de certains tronçons identifiés au Sud, au Sud-Est, à l'Est et au Nord-Est de la Petite Ceinture pour permettre au plus grand nombre de profiter de ces espaces exceptionnels au cœur de la ville et pour promouvoir les circulations douces ;

- Préserver la continuité de la Petite Ceinture ferroviaire et la réversibilité des aménagements qui pourraient y être réalisés, afin de ne pas obérer les potentiels de transport pour le futur ;
- Protéger et valoriser les éléments de patrimoine naturel, architectural et paysager de la Petite Ceinture, en particulier ses fonctions actuelles de corridor écologique et de réservoir de la biodiversité ;
- Favoriser le développement, sur certaines sections, des activités de loisirs, à caractère culturel, ludique, sportif ou artistique, de manière à mettre en valeur et à faire connaître les lieux ;
- Entretenir efficacement les espaces naturels des emprises de la Petite Ceinture, en s'appuyant sur le dispositif de gestion par des chantiers d'insertion qui permet à des personnes éloignées de l'emploi de réintégrer le monde du travail en bénéficiant d'une formation et assure en outre une prise en compte soigneuse des enjeux écologiques.

Ce protocole-cadre prévoit (article 6) que les parties définissent par voie de conventions les conditions de sa mise en œuvre avec :

- Des conventions de superpositions d'affectation (CSA) pour le périmètre de la Petite Ceinture encore inscrit dans le Réseau Ferré National ;
- Des conventions de transfert de gestion pour les périmètres hors RFN (PC16 et 17) ;
- Des conventions d'occupations temporaires (COT) pour les sections exclues du périmètre couvert par les CSA / transferts de gestion.



Synthèse du conventionnement de gestion sur la Petite Ceinture

Ces différents types de conventionnement ont permis l'aménagement de plusieurs tronçons de la Petite Ceinture en promenades publiques depuis 2016 :

2 700 ml soit 5,77 ha ouverts au public avant 2014

4 921 ml soit 10 ha ouverts au public entre 2014 et 2020

3 442 ml soit 7,3 ha ouverts au public dans la mandature 2020/2026 (avec 1 tronçon de PC13 et hors Bercy/Charenton)



Synthèse des promenades de la Petite Ceinture O Ville de Paris

Les séquences ouvertes constituent un ensemble d'itinéraires qui ont été conçus comme autant de « sentiers ferroviaires » circulant sur la plateforme ferroviaire, dans le respect des espaces préexistants et du patrimoine architectural et végétal.

Ce concept de « sentier ferroviaire » s'entend comme un espace hybride entre patrimoine ferroviaire et friche urbaine, qui repose sur un cheminement piétonnier, parfois matérialisé, parfois non, dans un espace plus large laissé le plus proche possible de sa situation antérieure.

Ce sentier ferroviaire croise les différents équipements de l'ancienne ligne de la petite Ceinture : anciens quais de voyageurs et bâtiments-voyageurs, escaliers permettant d'accéder aux quais, rampes d'accès, etc. Le sentier ferroviaire est complété, en fonction des attentes et besoins initiés par le travail participatif, par de petits espaces de repos, de détente et de services simples, en relation avec l'environnement du site.

Des sites attenants à la Petite Ceinture, pour la plupart bâtis sont par ailleurs visés pour développer des activités culturelles, écologiques et/ou sociales à l'échelle de chaque arrondissement traversé voire de la ville, ce, dans un souci d'intégration urbaine et environnementale de l'infrastructure.

Le présent bien relève de ces sites. Il est attenant à un jardin partagé et localisé en sous-face de la Petite Ceinture. L'ouverture au public de la promenade en surplomb est à l'étude par la Ville de Paris dans le cadre du budget participatif 2024. La Ville étudie par ailleurs l'ouverture d'un jardin public de part et d'autre des voûtes pour des travaux projetés au-delà de 2026. La création d'un accès à la

Petite Ceinture côté Quai de la Marne pourrait être envisagée à cette occasion. Des interfaces pourront alors s'opérer plus facilement entre les voûtes et la Petite Ceinture.

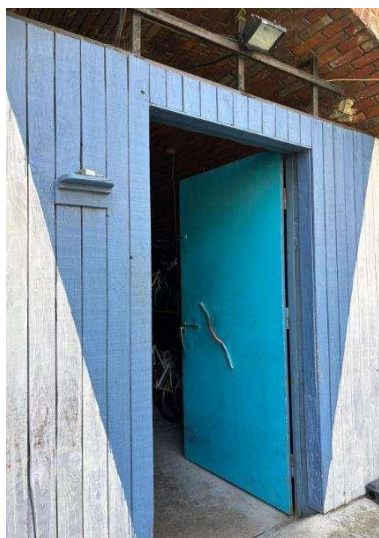
Le présent bien est par ailleurs attenant à 10 autres voûtes au sud qui auront vocation à être valorisées en lien avec le projet de jardin public.

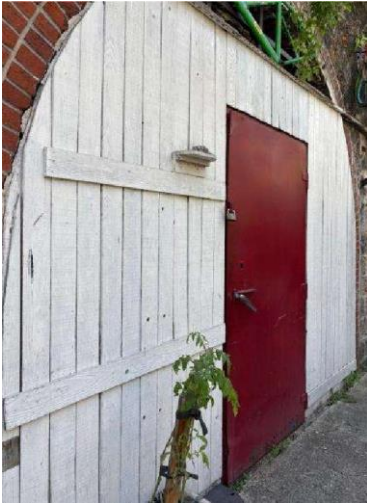
Nuisances potentielles (sonores, olfactives, pollutions...)	Non
Projet ferroviaire	Non connu (hors réversibilité petite ceinture)
Projet de cession	Non

3. Description du bien

Le reportage photographique réalisé lors de la visite sur place effectuée le 19/06/2025 est intégré ci-dessous :

Les accès :





L'accès principal au bâtiment se fait par un portail blanc fermé par une clé et deux cadenas.

Huit autres portes d'accès menant à chaque voûte s'ouvrent à l'aide d'une clé et de deux cadenas afin de renforcer la sécurité.

Clés :

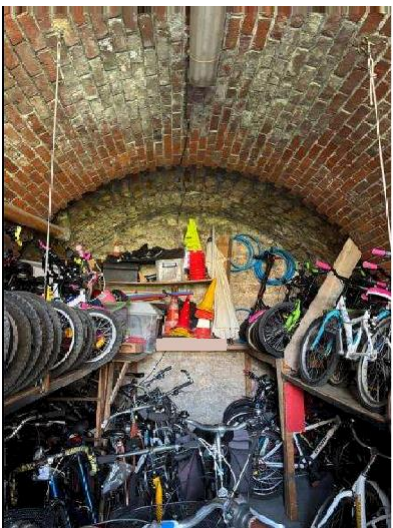


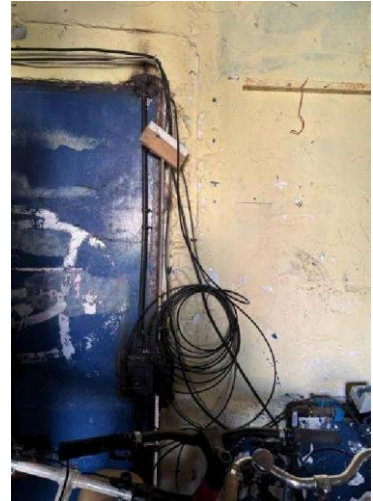
Le terrain nu :



Les voûtes :







Côté rue des Ardennes :



Les voûtes ne sont pas accessibles côté rue.

Aucun plan intérieur n'est disponible (pas de plan incendie)

Raccordements



Compteur électrique présent à l'extérieur (côté rue).



Six chauffages ont été installés par l'occupant pour chauffer les voûtes.

L'occupant actuellement sur site est raccordé lui-même à l'électricité et à l'eau. Le futur occupant doit se raccorder lui-même à l'eau et à l'électricité.

Problème de raccordement à la fibre (Orange et SFR ont tenté de faire passer la fibre mais la tentative de raccordement a échoué)

Modalités de stationnement :

Aucun stationnement véhicule n'est disponible dans l'emprise du bien.

4. Contraintes et risques

Diagnostics techniques divers

DIAGNOSTIC	Réception complète	Réception partielle	A faire réaliser	Non concerné	Prestataire
DTA			OUI		Ahmed BOUDJEMA 19/06
DPE			OUI		Ahmed BOUDJEMA 19/06
Diagnostic électrique				Non concerné	
Diagnostic incendie				Non concerné	
Diagnostic plomb				Non concerné	
Installation électrique				Non concerné	
Etat termites				Non concerné	

Accessibilité SNCF pour surveillance :

SNCF réalise des visites de surveillance périodiques de l'ouvrage.

A ce titre, le BIEN doit pouvoir rester accessible 24/24h à SNCF sous un délai de prévenance de 48h.

L'occupant est disponible par téléphone et se déplace si SNCF a besoin d'accéder au site.