

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, ARTISANAT, CULTURE, ESS, LOISIRS

1. Propriétaire et gestionnaire du domaine :

SNCF Immobilier - Direction Immobilière 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 CSI de 2025 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 :

SNCF : joignable par courriel : lucie.trinquart@scnf.fr et/ou sarah.zaimov@scnf.fr
Adresse : Campus Rimbaud – 10 rue Camille Moke – CS 20012 - 93212 SAINT-DENIS

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 **187 m²** de **terrain nu** situé **53bis rue de la Voûte à PARIS (75012)**, et repris au cadastre de cette commune sous n°159 section AI en vue d'y exercer une activité artisanat, culture, ESS, loisirs

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 sur le terrain mis à disposition.
- L'OCCUPANT s'engage à ne produire aucunes nuisances à l'égard du voisinage.
- L'OCCUPANT ne peut exiger de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou son GESTIONNAIRE des travaux de quelque nature que ce soit.
- 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 **NEUF MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS (9350 € 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 **TROIS CENT ONZE EUROS (311 € HT)** Euros hors taxes TVA en sus.

Les frais de dossier de à **MILLE EUROS (1000 € HT)** Euros hors taxe

Cette convention sera conclue rétroactivement pour une durée de **CINQ (5) ans** à compter de la date de signature de la convention (ci-après « Date de prise d'effet de la convention »).

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 juillet 2026 à 9h30**. Le candidat devra nécessairement prendre rendez-vous par mail avec Madame TRINQUART Lucie et/ou ZAIMOV Sara, les correspondantes dont les coordonnées sont précisées au point 2 ci-dessus. 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 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.
- 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 **dix (10)** 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 **mardi 4 août 2026 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 **11 août 2026 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 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 **1^{er} septembre à 17h00** par dépôt sur la plateforme internet Epublimmo à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf>

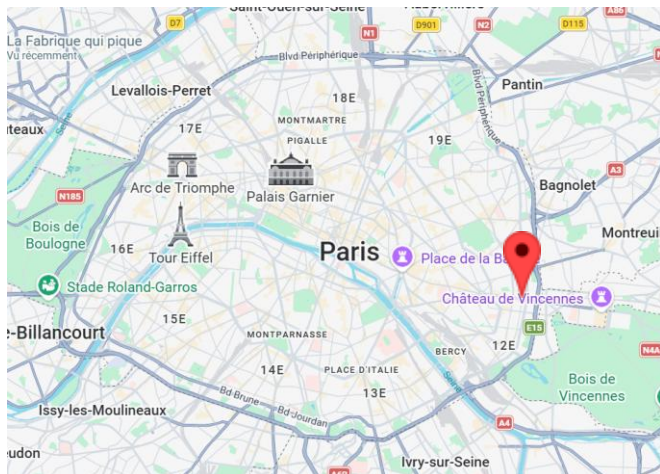
Les plis parvenus au-delà de cette date et cette heure limites seront déclarés irrecevables.

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

Type de bien : terrain nu

Adresse : 53 bis Rue de la Voûte, PARIS (75012)



Source : Google Maps

Localisation du bien



Source : Google Earth

Photo du bien depuis la Rue de la Voûtes



Source : photo personnelle

Photo du foncier du bien

Localisation du bien

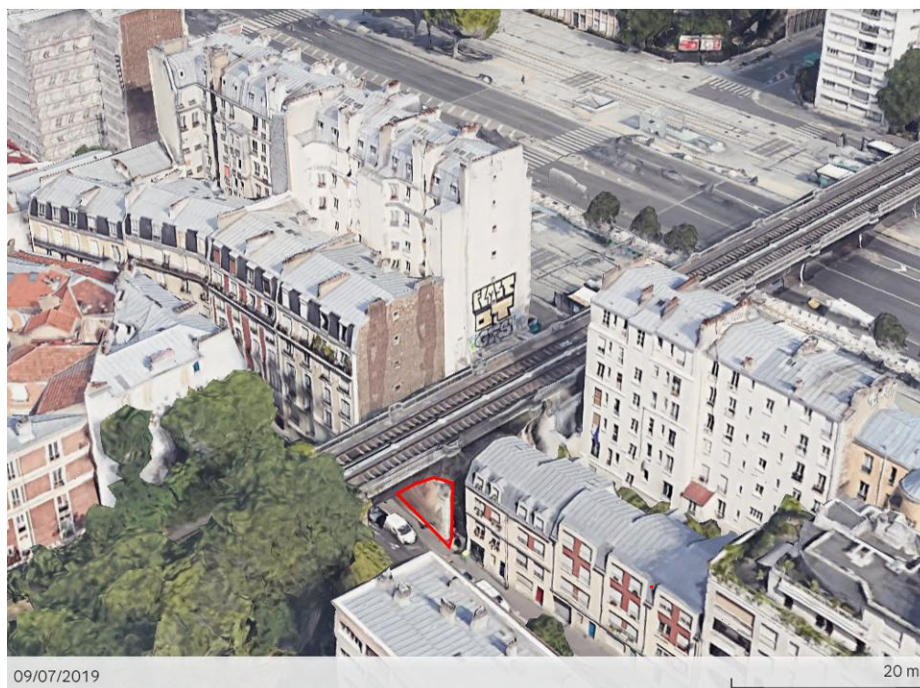
Région	ILE-DE-FRANCE
Département	PARIS
Commune	PARIS (75)
Axe ferroviaire	Petite Ceinture
Surface	187 m ² de terrain nu
Réf. cadastre	AI 159
Hors site / Site réf. UT	Lot 001 de l'Unité Topographique 384461T
N° de ligne - PK	N° 955 000 - de La Râpée à Batignolles (Petite Ceinture de Paris), au PK (point kilométrique) 021+676

Informations générales

Propriétaire juridique	SNCF RESEAU
Propriétaire interne	SNCF RESEAU
Portefeuille	FERROVIAIRE

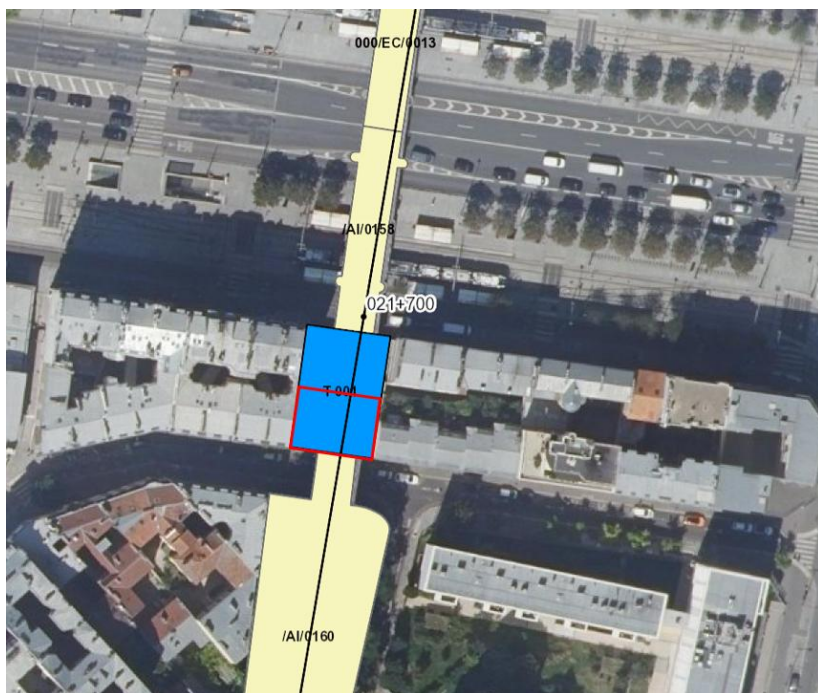
1. Situation du bien

Vue 3D

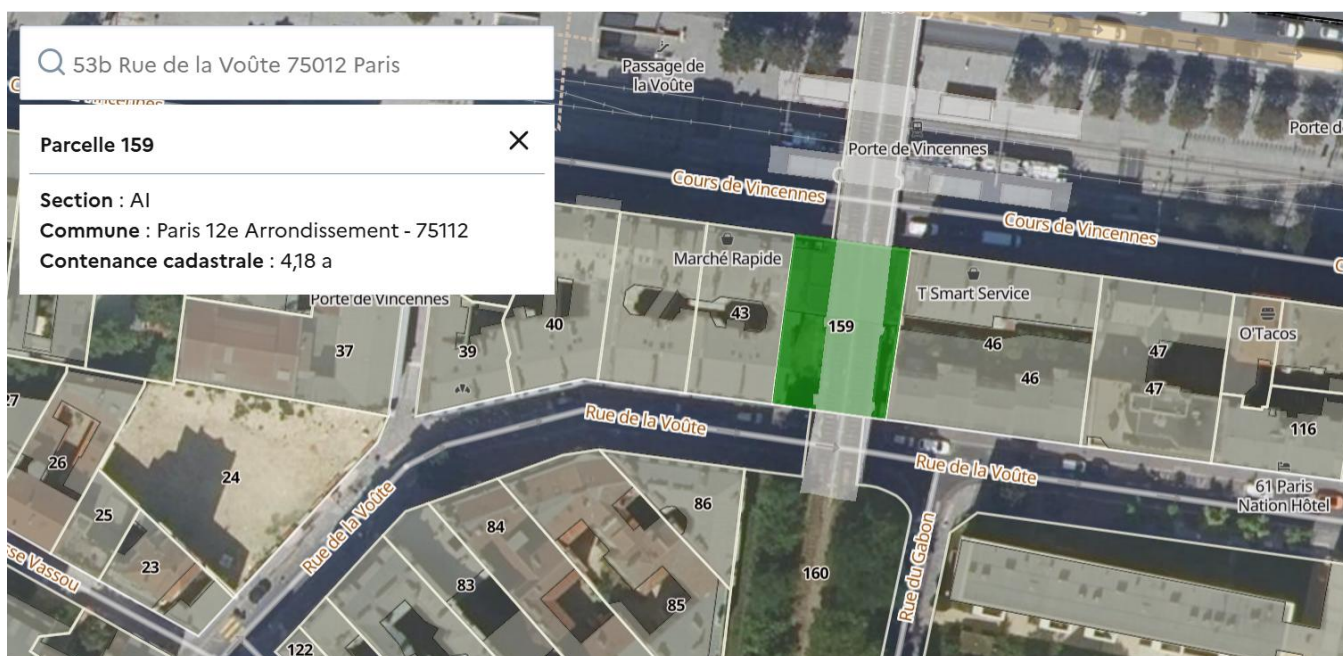


Source : Google Earth

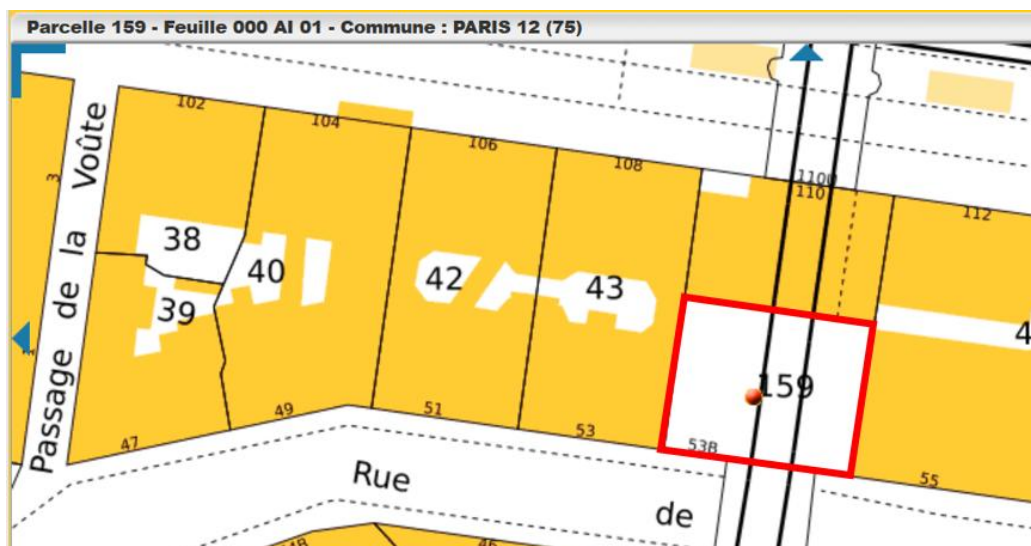
Vue satellite



Cadastre



Source : [Cadastre.data.gouv.fr](https://cadastre.data.gouv.fr)

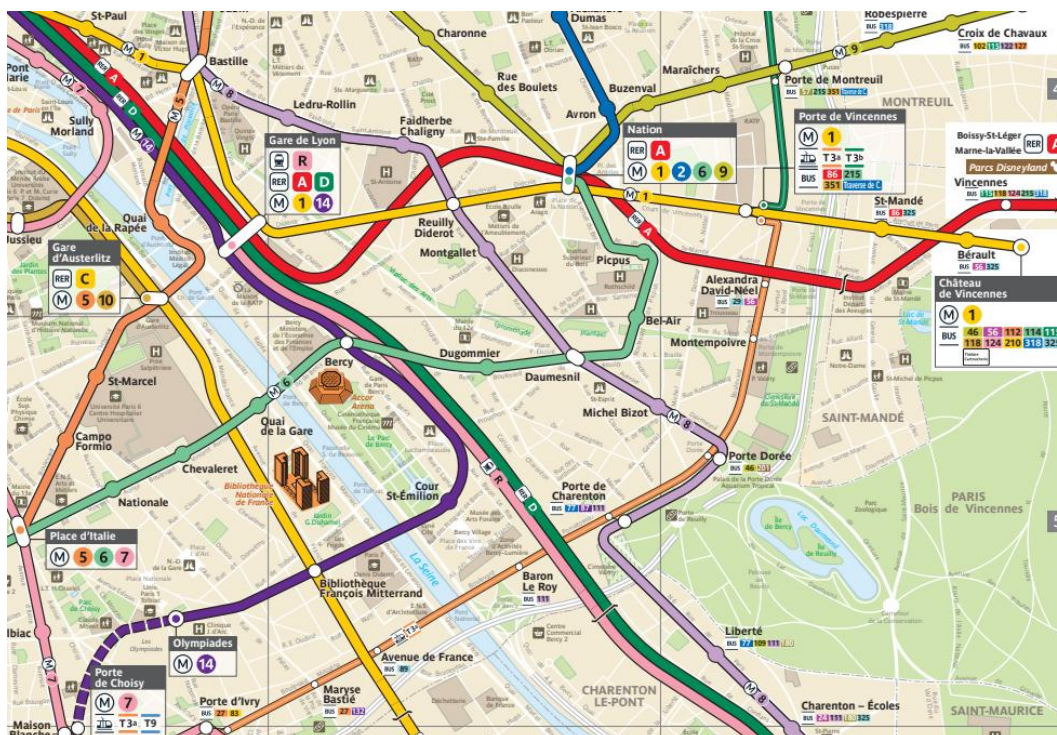


Source : Cadastre.gouv.fr

Le terrain concerné par l'occupation est situé 53bis rue de la Voûte à PARIS (75012) sur une partie de la parcelle référencée AI 159 dont la superficie totale est de 4,18 a.

Accessibilité :

- Le BIEN est accessible en métro par les Lignes 1,2,6,9 et le RER A.
- Le BIEN est accessible en tram par les Lignes T3a et T3b
- Le BIEN est également accessible par le périphérique.
- Le BIEN est accessible en bus par les lignes 86, 215, 351.
- Le BIEN est accessible en vélo.



Source : www.ratp.fr

Informations relatives au bien :

Environnement urbain

Le **53bis rue de la Voûte**, située en zone UGSU dans le 12^e arrondissement de Paris, s'inscrit dans un secteur résidentiel et commerçant établi, structuré autour d'un axe majeur reliant la place de la Nation à la porte de Vincennes. Le **PLU bioclimatique** et la ZAC portes de Vincennes promeuvent l'amélioration du cadre de vie des habitant.es, le développement des équipements publics, la réduction de l'emprise automobile, la végétalisation et le développement de nouvelles fonctions dans ce quartier majoritairement résidentiel. ([Villes de Paris, 2024](#))

Le quartier bénéficie d'une **excellente accessibilité**, avec les métros **Portes de Vincennes (ligne 1)** et **Nation (lignes 1,2,6,9, RER A)** ainsi que les lignes de tram **Porte de Vincennes (T3a et T3b)**, plusieurs lignes de bus et des pistes cyclables continues le long du cours de Vincennes. Les cheminements piétons sont larges, contribuant à un cadre propice aux mobilités douces et à la vie de quartier.

L'environnement commercial est **diversifié**, composé de commerces alimentaires de proximité, pharmacies, services médicaux, boulangeries, cafés, restaurants, banques, hôtels, établissements scolaires et équipements publics. La proximité de la Place de la Nation, du bois de Charonne et du bois de Vincennes renforce l'attractivité du secteur.

Architecturalement, le tissu urbain mêle **immeubles haussmanniens et post-haussmanniens**, le style art nouveau, des constructions en pierre de Paris, des ensembles des années 1950 et des programmes contemporains intégrant balcons, jardins intérieurs et matériaux durables. Les règles du PLU privilégient des **hauteurs maîtrisées**, l'harmonisation avec le bâti existant et l'amélioration des performances énergétiques. L'ensemble forme un quartier résidentiel, structuré, adapté à des projets **d'habitat, de commerces ou de services**.

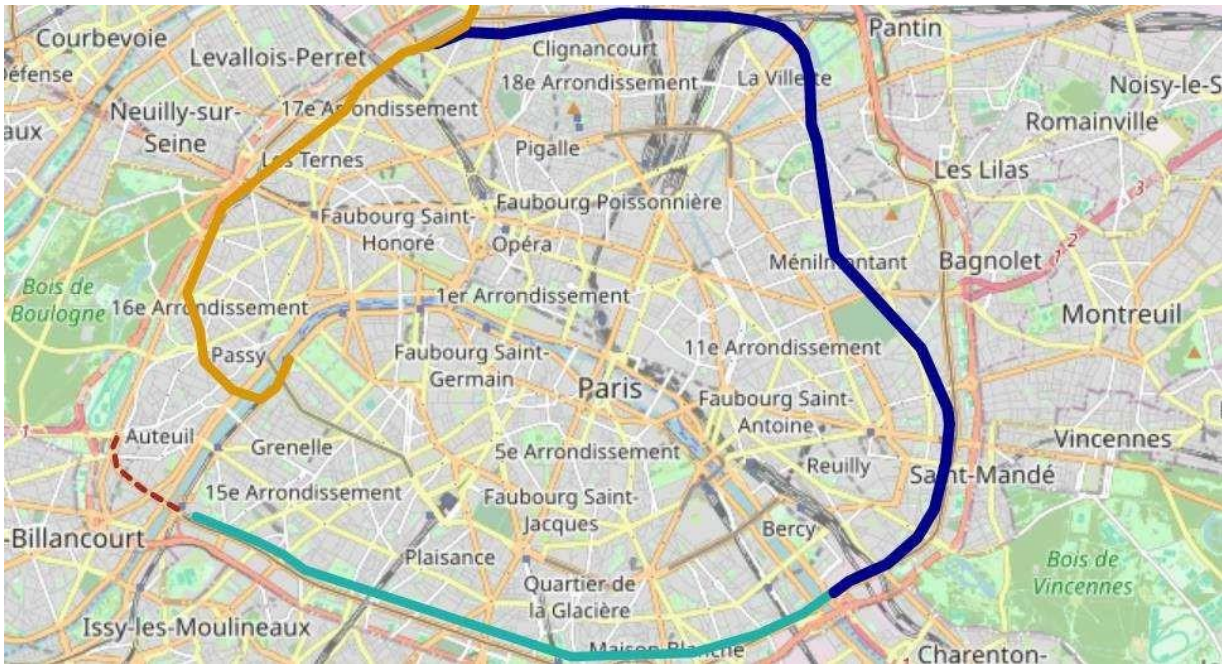
Interface Petite Ceinture

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 démantèlement 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^{ème} arrondissement de Paris (fermé en 2008) et de la section du 17^{ème} 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 arpente 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.

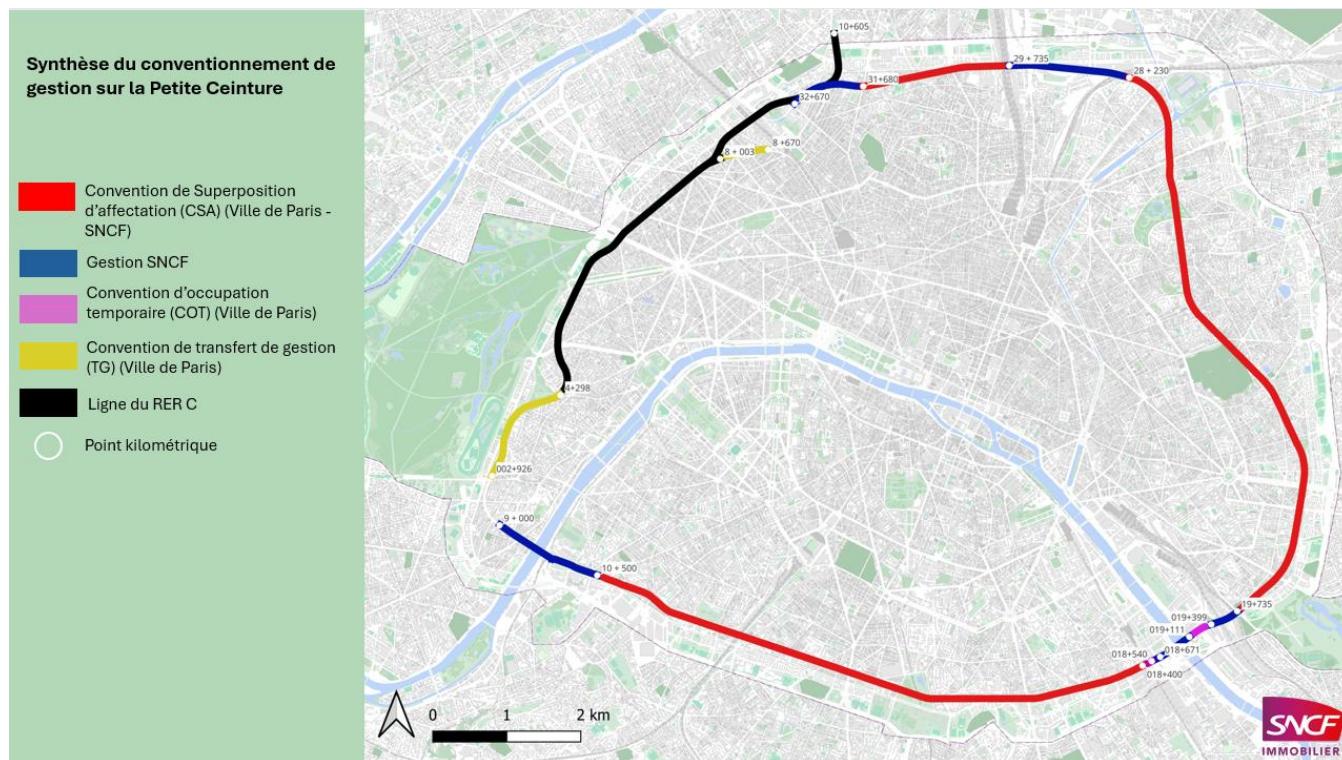
La Petite Ceinture a ainsi été identifiée dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) comme « liaison reconnue pour son intérêt écologique [en contexte urbain]. » Par plusieurs de ses caractéristiques, ajoutées à sa surface totale (40 ha), elle joue déjà un rôle important au titre de la biodiversité. 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 coeur 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 soignée 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 localisé en sous-face de la Petite Ceinture, encore non aménagée pour le moment.

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

2. Description du bien

Le reportage photographique réalisé lors de la visite sur place effectuée le 26/03/2026 est intégré ci-dessous :



L'accès principal au terrain se fait par un portail véhicule au 53bis Rue de la Voûte. Le bien dispose également d'un accès secondaire piéton sur la rue de la Voûte.

Le bien se situe dans un quartier à dominante résidentielle, en mitoyenneté d'habitations. Les sources de nuisances sonores doivent rester limitées dans un souci de bon voisinage avec les riverains.

3. Contraintes et risques

Diagnostics techniques divers

DIAGNOSTIC	Réception complète	Réception partielle	A faire réaliser	Non concerné	Prestataire
DTA				Non concerné	
DPE				Non concerné	
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.