

# 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 ARTISTIQUE

### 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](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 bâtiment de 708 m<sup>2</sup> situé **25 quai de l'Oise sur la commune de Paris 75019** et repris au cadastre de cette commune sous n°59 Section BH en vue d'y exercer une activité artistique.

#### 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 minimum dont le montant annuel, hors taxes, est fixée à **DIX-NEUF MILLE NEUF SIX MILLE SIX CENT QUATRE VINGT HUIT EUROS et QUATRE VINGT-NEUF CENTIMES (19 688,89€ HT)** pour l'occupation des voûtes 71 à 90.

La redevance annuelle hors taxes est fixée à **QUATRE MILLE NEUF CENT VINGT-DEUX EUROS et VINGT-DEUX CENTIMES (4 922,22€ HT)** pour l'occupation des voûtes 66 à 70.

En appliquant la redevance pallier, l'occupant paie à SNCF Réseau une redevance d'occupation minimum d'un montant de :

- **MILLE NEUF SOIXANTE HUIT EUROS et QUATRE VINGT-HUIT CENTIMES 1 968,88 € HT** du 1<sup>er</sup> juillet 2025 au 30 juin 2026.
- **DEUX MILLE QUATRE SOIXANTE ET UN EUROS et ONZE CENTIMES 2 461,11 € HT** du 1<sup>er</sup> juillet 2026 au 30 juin 2027.

- **QUATRE MILLE NEUF CENT VINGT-DEUX EUROS et VINGT-DEUX CENTIMES 4 922,22 € HT** du 1<sup>er</sup> juillet 2027 au 30 juin 2028.
- **QUATRE MILLE NEUF CENT VINGT-DEUX EUROS et VINGT-DEUX CENTIMES 4 922,22 € HT** du 1<sup>er</sup> juillet 2028 au 30 juin 2029.
- **QUATRE MILLE NEUF CENT VINGT-DEUX EUROS et VINGT-DEUX CENTIMES 4 922,22 € HT** du 1<sup>er</sup> juillet 2029 au 30 juin 2030.

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

Le montant estimatif annuel des impôts et taxes s'élève à xxxxx (**xxxx,00€ HT**) Euros hors taxes TVA en sus.

Les frais de dossier de à DEUX MILLE SIX CENT (**2 600,00€ 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 **jeudi 12 février 2026**. 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 9 février 2026 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 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
  - L'organigramme proposé
  - 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.
  - Le business plan du candidat : une présentation de l'évolution de son chiffre d'affaires permettant d'apprécier le réalisme de son modèle économique sur toute la durée de l'occupation future du bien, 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.... Ce document fera clairement apparaître les éventuels besoins de travaux et leur estimation.
  - 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'ils constatent 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 16 février 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 **jeudi 19 février 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 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) Business plan et moyens techniques et humains affectés à l'exécution de la convention :  
**[50points]**

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.

2) Pertinence de l'activité proposée au regard de l'activité autorisée **[50 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 **jeudi 5 mars 2026 à 17h00** par dépôt sur la plateforme internet Epublimmo à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf>

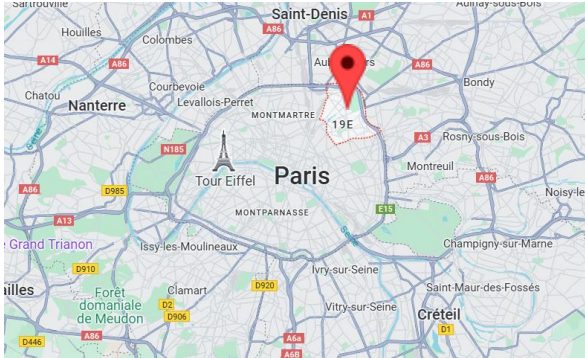
Les plis parvenus au-delà de cette date et cette heure limites seront déclarés irrecevables.

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 : bâtiment (voûtes)

Adresse : 25 quai de l'Oise, PARIS (75019)



### Localisation du bien

Région	<b>ILE-DE-FRANCE</b>
Département	<b>PARIS</b>
Commune	<b>PARIS (75)</b>
Axe ferroviaire	<b>Petite Ceinture</b>
Surface	<b>608 m² de bâtiment (B071 – B090)</b>
Réf. cadastre	<b>BH 59p</b>
Hors site / Site réf. UT	<b>Lot 006p / UT : 0084494K</b>
N° de ligne - PK	<b>N°955 000 - de La Râpée à Batignolles – PK : 027+200 et 27+300</b>

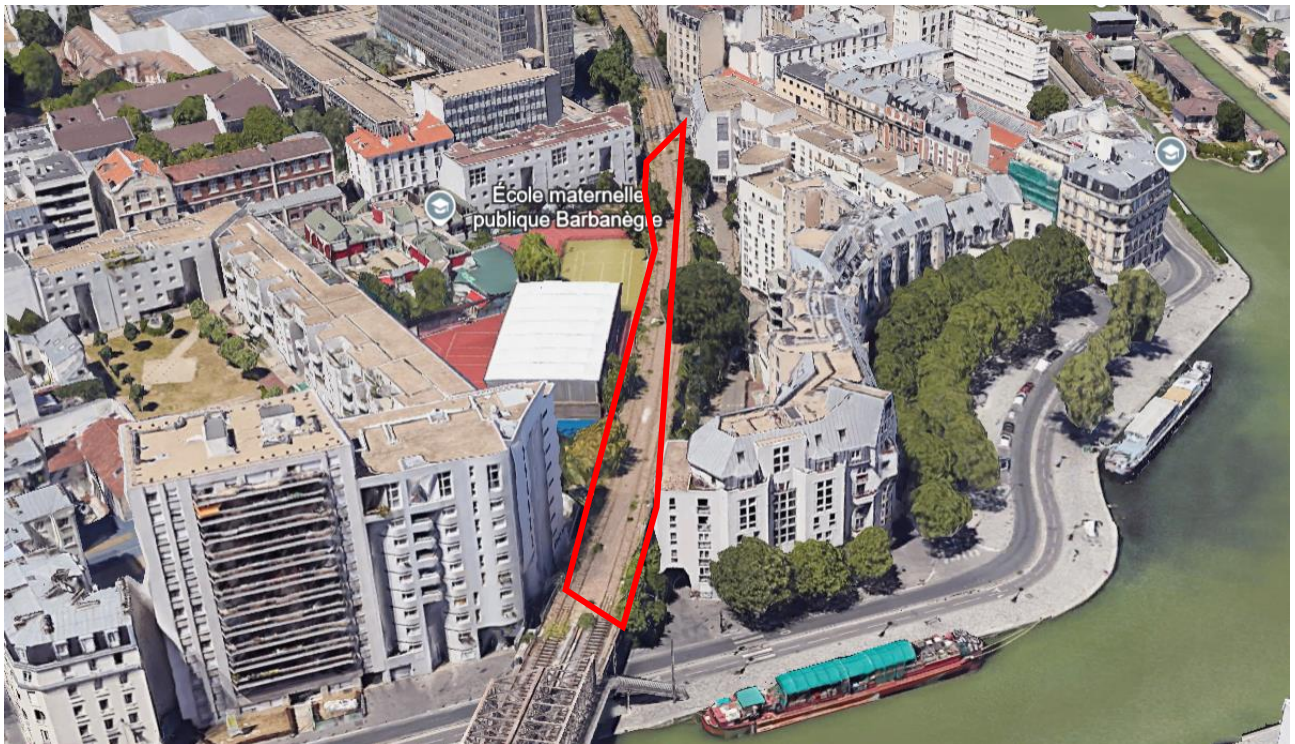
### Informations générales

Propriétaire juridique	<b>SNCF RESEAU</b>
Propriétaire interne	<b>SNCF RESEAU</b>
Portefeuille	<b>FERROVIAIRE</b>
Date de la visite	<b>18/10/2024</b>



## 1. Situation du bien

### Vue 3D



### Vue satellite



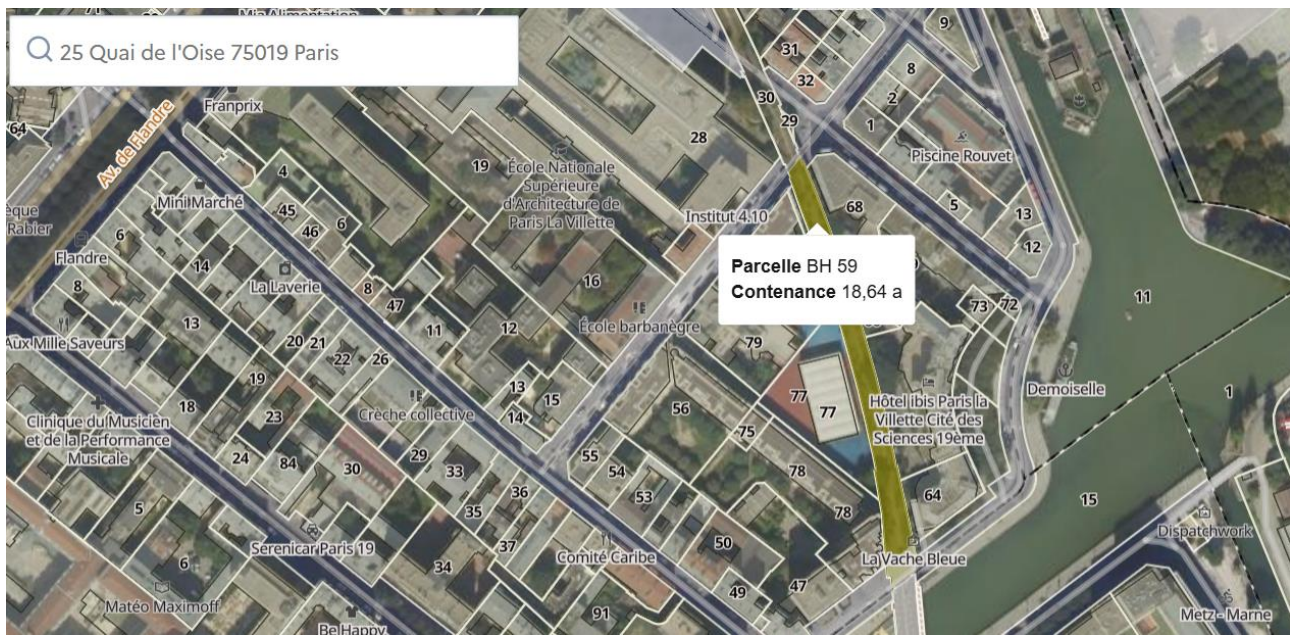
En **rouge** : périmètre d'occupation 608m<sup>2</sup> voûte 71 à 90

En **vert** : périmètre d'occupation 100 m<sup>2</sup> voûte 66 à 70

Flèche **jaune** : accès



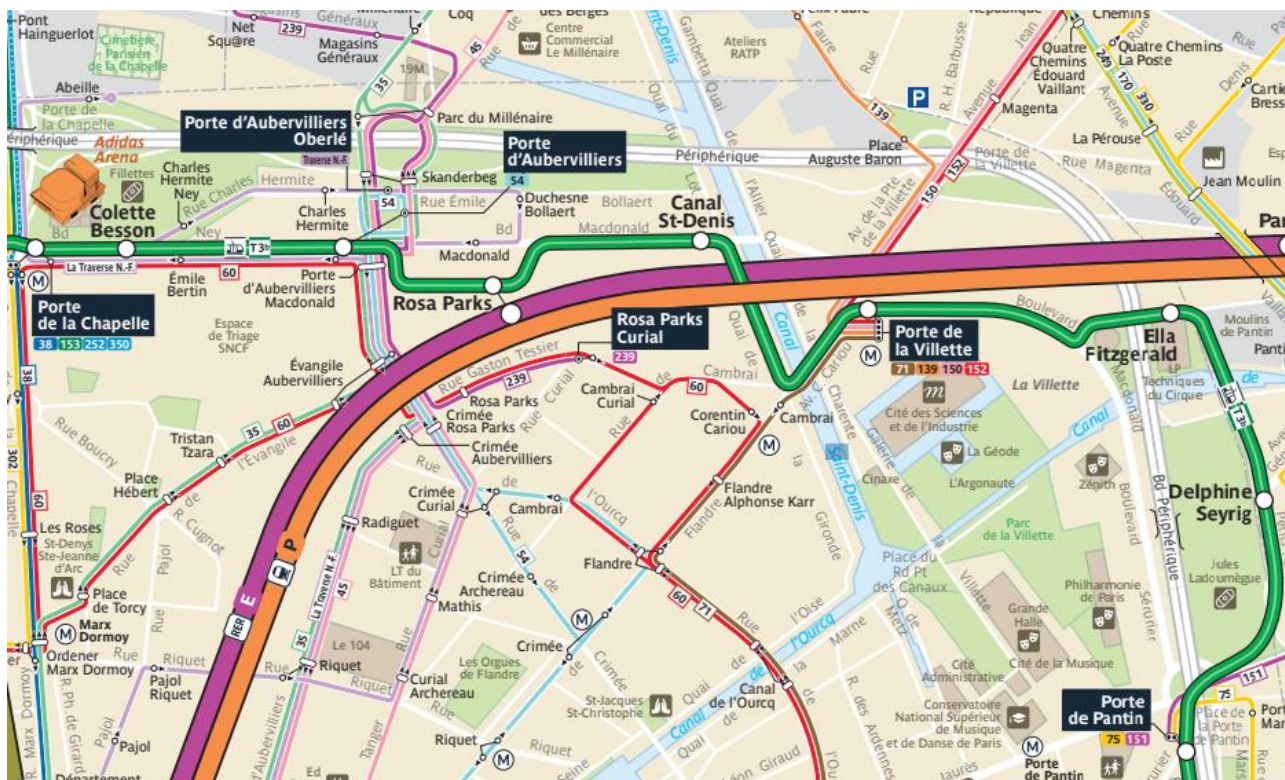
## Cadastre



Le terrain concerné par l'occupation est situé 25 Quai de l'Oise à PARIS (75019) sur une partie de la parcelle référencée BH 59p dont la superficie totale est de 1 864 m².

### Accessibilité :

- Le BIEN est accessible en métro par la ligne 5 ou la ligne 7
- Le BIEN est accessible par le boulevard périphérique est : sortie Porte de la Villette.
- Le BIEN est accessible en bus par les lignes 45, 54, 60, 71 et 75.
- Le BIEN est accessible en vélo.



### Informations relatives au bien

Le 25 quai de l'Oise (75019 Paris) se situe dans la zone UG du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paris, dédiée principalement aux tissus urbains mixtes à dominante résidentielle, souvent situés en dehors des zones très centrales. Le secteur est bordé par le canal de l'Ourcq, dans un environnement typiquement parisien du nord-est de la capitale, composé d'un mélange d'immeubles d'habitation, de locaux commerciaux et d'équipements publics. Le PLU y autorise des constructions compatibles avec le maintien d'un tissu urbain dense, tout en veillant à l'intégration harmonieuse dans le paysage existant. Il fixe notamment des règles en matière de hauteur, d'emprise au sol et de gabarit pour préserver la qualité du cadre de vie et la lisibilité architecturale des rues.

Autour du 25 quai de l'Oise, on trouve une offre commerciale de proximité variée, conforme à l'esprit de mixité fonctionnelle de la zone UG. Sont présents notamment des commerces alimentaires, des restaurants, des cafés, une pharmacie, ainsi que des équipements publics (écoles, gymnases, centres culturels). La proximité immédiate de la station de métro Crimée (ligne 7) ainsi que de nombreuses lignes de bus renforce l'accessibilité du quartier et son dynamisme. Cette présence commerciale en pied d'immeuble est encouragée par le PLU, qui favorise les rez-de-chaussée actifs afin d'assurer l'animation urbaine du quartier.

L'architecture des bâtiments dans ce secteur du 19e arrondissement est caractérisée par une diversité d'époques et de styles. On y trouve des immeubles haussmanniens, des constructions en brique de la fin du XIXe siècle et des années 1930, ainsi que des ensembles plus récents datant des années 1970 à nos jours. Cette hétérogénéité est typique de la zone UG, qui permet une certaine souplesse architecturale tant que le projet s'insère correctement dans son environnement bâti. Les hauteurs sont généralement comprises entre R+5 et R+7, avec des alignements sur rue respectés et une attention particulière portée aux vues, à l'ensoleillement et à la qualité des façades.



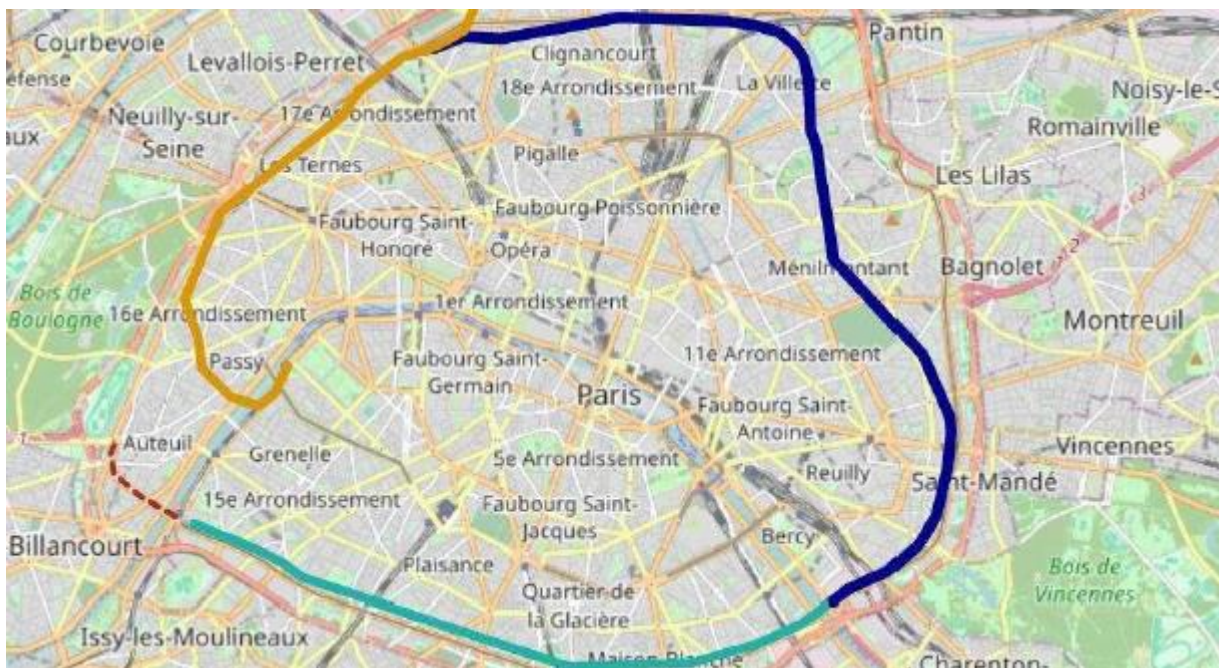
## Interface Petite Ceinture

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<sup>e</sup> arrondissement de Paris (fermé en 2008) et de la section du 17<sup>e</sup> 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 ;

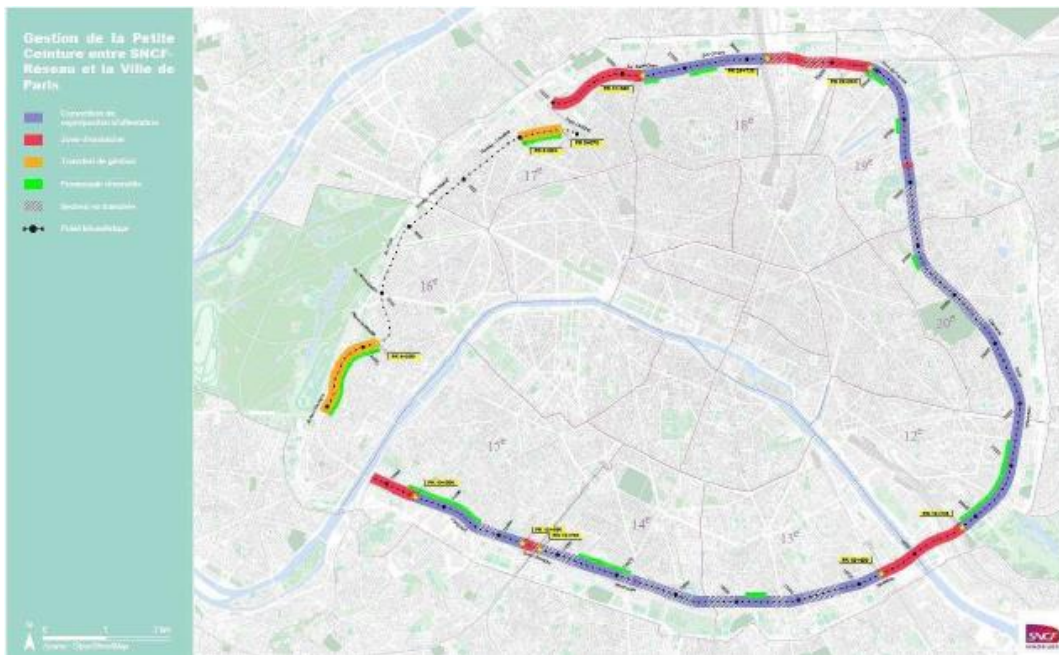
- Entretenir efficacement les espaces naturels des emprises de la Petite Ceinture, en s'appuyant sur le dispositif de gestion par des chantiers d'insertion qui permet à des personnes éloignées de l'emploi de réintégrer le monde du travail en bénéficiant d'une formation et assure en outre une prise en compte 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.

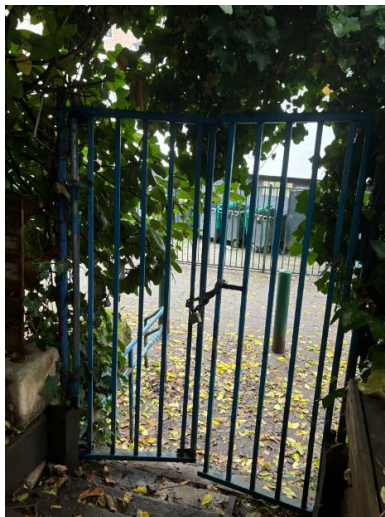
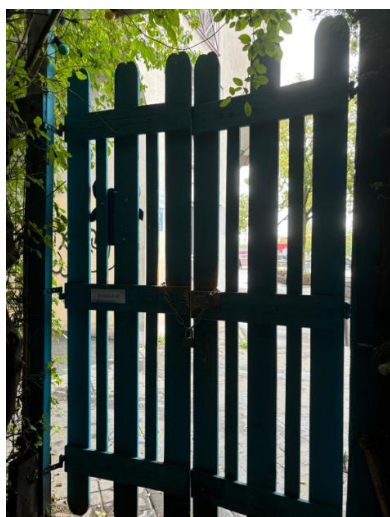
Nuisances potentielles (sonores, olfactives, pollutions...)	<b>Non</b>
Projet ferroviaire	<b>Non connu (hors réversibilité petite ceinture)</b>
Projet de cession	<b>Non</b>
Projet urbain	<b>Non connu</b>

## 2. Description du bien

Il est rappelé que les voûtes 71 à 90 sont vouées à être occupées et les voûtes 66 à 70 doivent faire l'objet de travaux avant de pouvoir être occupées.

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

Les accès :



Les voûtes sont protégées par des clôtures avec 4 accès apparents matérialisés par des portails voire des emmarchements si pas à niveau, dont un principal en entrée du passage des voûtes équipé d'un cadenas à code. Chaque voûte est accessible à l'aide d'une clé. Il existe un double de chaque clé.

Les voûtes :





Compteurs électrique

Il n'y a pas de chauffages sur site.

Le futur occupant devra se raccorder lui-même à l'eau et à l'électricité.

#### Modalités de stationnement :

Le stationnement n'est pas disponible sur site.

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

##### Diagnostics techniques divers

DIAGNOSTIC	Réception complète	Réception partielle	A faire réaliser	Non concerné	Prestataire	Date d'intervention
DTA			OUI		Ahmed BOUDJEMA	
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 :

Le BIEN est accessible 24/24h à SNCF.