



## AVIS D'APPEL A PROJETS

# « A l'orée de la Petite Ceinture »

*Un espace ferroviaire ouvert sur la cité*

### **Appel à projets pour la mise à disposition de 3 sites à Paris de la Petite Ceinture**

Le présent appel à projet porte sur la mise à disposition des 3 sites ci-après situés aux abords de la Petite Ceinture à Paris :

- Lot 1 : Voutes Vaugirard - 372 et 399 rue de Vaugirard – 75015 Paris ; 28 et 32 rue du Hameau - 75015 Paris.
- Lot 2 : 1, rue Florian, 75020 Paris
- Lot 3 : 105, rue Curial, 75019 Paris

Ces sites relevant du domaine public de l'Etat ont été attribués à SNCF Réseau. Ils seront mis à disposition dans le cadre de conventions d'occupation domaniale non constitutives de droits réels.

Il est possible pour chaque candidat de répondre pour un ou plusieurs lots.  
Chaque lot doit faire l'objet d'une candidature séparée.

Les périmètres de l'appel à projets ne comprennent pas les tronçons de la plateforme ferroviaire de la Petite Ceinture, sous gestion Ville de Paris, tronçons qui continuent d'être affectés à des promenades ouvertes (ou à ouvrir) au public.



## Propriétaire et gestionnaire du domaine :

SNCF Immobilier - Direction Immobilière Ile de France, dont les bureaux sont sis 10 RUE CAMILLE MOKE à SAINT-DENIS, représentée par son Directeur Monsieur JEAN FAUSSURIER dûment habilité 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.

## Pourquoi un appel à projets ?

Dans le cadre des mandats conclus avec SNCF Réseau et SNCF Mobilités, SNCF Immobilier s'est engagé à valoriser les actifs non occupés ou non utilisés pour les activités ferroviaires.

A cet effet, SNCF Immobilier a lancé dès sa création une démarche ambitieuse de valorisation des actifs sous deux angles le développement de projets classiques de valorisation locative mais également via des opérations d'urbanisme transitoire qui visent, sur des terrains ou bâtiments inoccupés, à développer de nouvelles occupations alternatives à court, moyen et long terme sur le domaine ferroviaire lorsque l'usage du site n'est pas encore décidé, ou pendant le laps de temps nécessaire à l'émergence puis la réalisation d'un projet urbain.

L'urbanisme transitoire a ainsi vocation à donner un nouveau souffle à certaines emprises non utilisées (terrains inoccupés, bâtiments vides), en libérant de nouveaux espaces de partage et de vie dans l'attente d'une reconversion. Les projets d'urbanisme transitoire, de taille, de durée et de nature très variables, ont en commun une dimension expérimentale, partenariale et sociale, en cohérence avec les valeurs d'innovation et d'intérêt général de SNCF.

En l'espèce, le présent appel à projet a pour objet de transformer 3 sites attenants à la Petite ceinture en préfiguration de nouveaux usages.

Depuis 2006, le groupe SNCF et la Ville de Paris se sont engagés dans un partenariat sur les vocations et le devenir de la Petite Ceinture ferroviaire. Ils ont conclu un protocole-cadre du 17 juin 2015 qui a 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 avec les grands principes suivants :

- Protéger et valoriser les éléments de patrimoine naturel, architectural et paysager de la Petite Ceinture les fonctions de corridor écologique et de réservoir de la biodiversité ;
- Favoriser le développement, des activités de loisirs, à caractère culturel, ludique, sportif ou artistique, de manière à mettre en valeur et à faire connaître les lieux et constructions remarquables existant sur ces emprises.



Les aménagements de sites proposés dans le cadre du présent appel à projets viendront en complément des réalisations sur la Petite Ceinture résultant de ce partenariat.

Dans ce contexte, SNCF Immobilier a décidé d'organiser une procédure de sélection préalable en vue de la mise à disposition de 3 sites relevant du domaine public de l'Etat attribué à SNCF Réseau dans le cadre de conventions d'occupation domaniale non constitutives de droits réels sur la commune de Paris.

**Chacune de ces conventions seront conclues pour une durée de 12 années.**

La date prévisionnelle de prise d'effet de chacune de ces conventions est fixée à février 2021.

### **Ambitions et objectifs de l'appel à projets : la destination des biens proposés**

Les 3 sites proposés ont été retenus eu égard à leurs potentiels pour accueillir des activités, des usages innovants en lien avec le potentiel de la Petite Ceinture.

Ces sites offrent un potentiel d'innovation à explorer avec la possibilité d'inventer de nouveaux usages pour connecter les citoyens : séjourner, travailler, s'amuser, se dépenser, de tester des hybridations et des mixités d'usages, d'inventer de nouveaux types de bâtiments adaptés aux expérimentations et aux usages temporaires mais aussi de révéler les dimensions patrimoniale et architecturale de ces espaces.

Ils offrent également la possibilité de promouvoir des projets inclusifs, d'ouvrir les emprises ferroviaires sur la ville ; de renforcer l'attractivité de la Petite Ceinture via des nouveaux types de commerce (marchés festifs, magasins éphémères...) et des événements culturels, artistiques, sportifs ; de favoriser le rayonnement culturel métropolitain en attirant également des visiteurs de passage et des touristes...

Ces sites offrent l'opportunité de contribuer à une ville plus résiliente, de créer des espaces de lutte contre la précarité sociale et environnementale, de promouvoir les circuits courts, l'économie circulaire et de préserver et mettre en valeur, les fonctions écologiques et paysagères de la Petite Ceinture...

Les biens domaniaux proposés ont vocation à accueillir des projets propres à apporter de la nouveauté dans le rapport au chemin de fer et à la résilience urbaine. Ils sont porteurs d'une identité, d'une marque « la Petite Ceinture ». A ce titre, ils permettent le développement de projets qui se démarqueront des projets plus classiques.

La mise en valeur des éléments différenciant et novateurs que les biens domaniaux proposés permettent, constitueront un élément de choix des projets retenus dans le cadre de l'appel à projets.



La nature de ces sites permettra de décliner les 8 principes posés par la Charte En Faveur Du Développement De L'occupation Temporaire Comme Outil Au Service Du Territoire Parisien.

<https://cdn.paris.fr/paris/2019/08/26/b54e18dc9eafbf7a692027283d4bb83e.pdf>

De plus, la destination des biens proposés est caractérisée par 3 dénominateurs communs qui s'exprimeront dans les projets des candidats à l'occupation :

### **1 - Le caractère inclusif :**

Les biens sont appelés à accueillir des projets construits avec les acteurs du quartier.

Il s'agit de :

- Transformer ces sites en un lieu de voisinage, d'échanges de savoirs et d'expériences des habitants pour favoriser l'émergence d'une culture de la diversité,
- Offrir des services et des lieux de vie en s'appuyant sur les initiatives et les forces vives du quartier, en lien avec les caractéristiques environnementales et la fonction écologique de la Petite Ceinture,
- Favoriser une complémentarité avec les activités culturelles existantes dans le quartier (pratiques et activités des acteurs culturels impliqués dans le quartier),
- Offrir aux riverains mais aussi aux visiteurs, aux personnes travaillant à proximité et aux acteurs des quartiers concernés par ces projets des possibilités de "reconquête" de leur quartier en participant activement à son développement.

Ces projets permettront de tester des modes de relations et d'organisations collectives pour s'approprier ce nouveau morceau de quartier, s'y projeter et y créer du commun.

Ces espaces pourront accueillir une programmation axée sur la présence de la nature en ville, l'animation du quartier, la création de lieux de diffusion culturelle en s'appuyant sur des interventions à échelle fine, basées sur les volontés exprimées par les habitants (événementiel, occupation temporaire ...)

Les aménagements proposés seront gratuits d'accès et caractérisés par l'hybridation des usages et répondant à une attente inter-générationnelle.



Pour la construction de cette programmation, les candidats proposeront une méthode de gouvernance de projet intégrant une concertation et/ou des processus de médiation pour associer et impliquer les acteurs du quartier dans toutes ou parties des phases du projet sur un mode collaboratif à définir : de la conception de la programmation, à la réalisation ou à l'animation du quartier.

## **2 - L'innovation dans le rapport de la Ville à la Petite Ceinture :**

Les biens proposés sont appelés à accueillir des projets qui contribueront à la transformation de l'espace dense francilien en s'appuyant sur les caractéristiques exceptionnelles de la petite Ceinture comme espace de respiration de la Ville.

La Petite Ceinture est un espace singulier et cohérent car le paysage de la Petite Ceinture est le résultat d'une rencontre entre espace ferroviaire et espace urbain. Ce paysage est façonné par et pour le rail, l'horizontale du plateau ferroviaire croise le relief parisien.

La Petite Ceinture ne se fonde que rarement dans la ville. Les sites proposés dans l'appel à projets constituent un espace de transition entre l'ouvrage linéaire et la Ville. Leur aménagement doit être un événement sur le linéaire, un lien avec le tissu urbain voisin.

Les projets devront s'attacher à préserver cette cohérence et cette singularité de la Petite Ceinture tout en mettant en valeur l'histoire et le patrimoine ferroviaire de la Petite Ceinture. A ce titre, les projets devront prendre en considération les caractéristiques urbaines des sites présentées dans les fiches de sites annexées au présent appel à projet (contexte physique géographique architectural et urbain).

Ces projets auront également un caractère expérimental et évolutif. Sur la durée d'occupation, ils devront montrer une capacité d'adaptation en fonction des expérimentations qui seront proposées et une sensibilité aux évolutions du quartier.

## **3 - La contribution à la résilience urbaine**

Les biens proposés sont appelés à accueillir des projets qui contribueront à la résilience urbaine de Paris et de son agglomération.

La résilience urbaine est la capacité des personnes, communautés, institutions, entreprises et systèmes au sein d'une ville à survivre, s'adapter et se développer quels que soient les types de stress chroniques et de crises aiguës qu'ils subissent.



Elle vise à préparer le territoire à faire face à des chocs ou des stress identifiés, mais aussi à l'imprévisible. Il s'agit de faire évoluer le fonctionnement global de l'écosystème urbain pour le rendre plus souple et adaptable aux évolutions et aux aléas.

Son approche systémique et opérationnelle renouvelle la manière de fabriquer la cité à un moment charnière où la part de la population urbaine mondiale atteindra 70% en 2050.

La préservation de la Petite Ceinture et de ses abords comme espace de respiration de la ville devront permettre d'y programmer des activités qui contribueront à améliorer la résilience urbaine c'est-à-dire la capacité des groupes humains et des organisations d'une ville à s'adapter et se développer quels que soient les types de crises (économiques, sociales, environnementales, climatiques, sécuritaires...) ou de menaces susceptibles d'impacter ces territoires.

Par la création de lieux de rencontre et de promenades, il s'agit de renforcer la cohésion sociale et la capacité des citoyens à s'organiser à l'échelle du voisinage, de fédérer sur un même site les forces vives du quartier.

Augmenter à la fois les échanges culturels et la qualité environnementale permettront de faire échec dans ces lieux à la superposition des vulnérabilités sociales et environnementales.

Les objectifs en matière de lutte contre le changement climatique, la préservation de la biodiversité et de renforcement de la végétalisation portés par les différents partenaires publics et traduits dans les différents documents stratégiques (notamment : SRCE, Plan biodiversité, Plan Climat Air Energie Territorial...) pourront trouver des déclinaisons concrètes et ambitieuses dans les projets. En matière d'insertion sociale, les sites proposés dans l'appel à projets de « A l'orée de la Petite Ceinture » sont propices à l'insertion par l'activité économique des habitants et des personnes les plus fragiles.

## Quelle Procédure de sélection ?

Chacune des conventions d'occupation non constitutives de droits réels est attribuée suite à une procédure de sélection préalable conformément à l'article L2122-1-1 du Code Général de la propriété des personnes publiques.

Le présent appel à projets est organisé en deux phases :

- Une première phase « Candidature » destinée à sélectionner les candidats porteurs de projets qui seront admis dans un second temps à détailler leur projet,
- Une seconde phase « Proposition » durant laquelle les porteurs de projet retenus seront invités à élaborer puis remettre une proposition en tenant compte des pièces et documents remis dans le dossier de consultation (Projet de convention d'occupation non constitutive de droits réels, documents techniques, carnets de présentation des sites...) et conformément au règlement de la consultation.



## Quel Calendrier ?

Le calendrier prévisionnel s'établit comme suit :

Calendrier prévisionnel	Date	Heure
Publication sur le site epublimmo <a href="https://www.epublimmo.sncf">https://www.epublimmo.sncf</a>	12 juin 2020	17h
Date et heure des visites :  Voutes Vaugirard  Maison Florian  Rue Curial	7 septembre 2020	9h 14h 17h
Date et heure limites de remise du dossier de candidature	9 octobre 2020	17h
Date et heure limites de remise des propositions :	11 décembre 2020	17h
Date(s) prévisionnelle(s) des oraux de présentation des <i>projets devant jury</i> :  Voutes Vaugirard  Maison Florian  Rue Curial	18 décembre 2020	9h 14h 17h
Désignation des lauréats	15 janvier 2021	17h
Date prévisionnelle d'effet des conventions d'occupation	<i>février 2021</i>	

Ce calendrier est susceptible d'être modifié par SNCF Immobilier. Dans cette hypothèse, SNCF Immobilier en informera les candidats.



## Comment postuler ?

Le dossier de consultation de l'appel à projets, est composé :

- Du règlement de la consultation
- La « Charte En Faveur Du Développement De L'occupation Temporaire Comme Outil Au Service Du Territoire Parisien » et carte de synthèse des destinations de la Petite Ceinture (ANNEXE 1)
- Le projet de convention d'occupation et ses annexes (ANNEXE 2)
- Le cadre de réponse financier (ANNEXE 3)
- Le carnet de présentation des sites (ANNEXE 4)
- Le formulaire l'équipe projet - candidature – appel à projets (ANNEXE 5)
- Les annexes techniques relatives aux Biens (ANNEXE 6)
- L'accord de confidentialité (ANNEXE 7)

Le dossier est à télécharger, au plus tard jusqu'au 2 octobre 2020 à 16h, sur la plateforme internet à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf>.

Les candidats sont invités à remettre leur dossier de candidature au plus tard le 9 octobre 2020 à 17h par dépôt sur la plateforme internet à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf>.

Au-delà de cette date et heure limites, le dossier de candidature ne pourra plus être déposé sur la plateforme internet et sera en conséquence irrecevable.

## Quels critères en phase sélection des candidatures?

Les candidatures retenues seront examinées au regard des critères suivants :

- Compréhension du contexte et des enjeux et mise en valeur du Bien au regard des premières intentions de projet sur le Bien 40%,
- Capacités techniques, humaines et solidité financière 40%,
- Références professionnelles 20%.

Seules seront examinées les candidatures dont le dossier de candidature est recevable et qui justifient des capacités jugées suffisantes par SNCF Immobilier au regard des documents et renseignements demandés.

Les 3 dossiers de candidature présentant les meilleures notes globales seront retenus.

Les conditions et modalités de remise des dossiers en phase candidature (sur la forme et le fond) sont précisées dans le règlement de la consultation.





## Quels critères en phase sélection des propositions ?

L'attribution de la convention d'occupation se fera sur la base des critères suivants :

- **Qualité du projet d'occupation eu égard à la destination des biens proposés** **[50 points]**
  - Contribution des activités et usages projetés à la destination des biens : caractère inclusif, apport du projet à la résilience urbaine de Paris et de son agglomération, caractère innovant dans le rapport de la Petite Ceinture à la Ville. **[20 points]**
  - Adéquation des travaux et aménagement proposés à la destination du bien, **[20 points]**
  - Planning prévisionnel de mise en œuvre du projet. **[10 points]**
  
- **Robustesse économique de l'offre** **[50 points]**
  - Montant de la redevance proposée eu égard à l'investissement projeté sur le bien **[25 points]**
  
  - Solidité du business-plan **[25 points]**

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.

Les conditions et modalités de remise des dossiers en phase de sélection des projets d'occupation (sur la forme et le fond) sont précisées dans le règlement de la consultation.

Les candidats sont invités à remettre leur proposition au plus tard le 11 décembre 2020 à 17 h par dépôt sur la plateforme internet à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf>.

Au-delà de cette date et heure limites, le dossier de proposition ne pourra plus être déposé sur la plateforme internet et sera en conséquence irrecevable.



## Comment réaliser la visite du site ?

Chaque candidat qui souhaite déposer une candidature doit obligatoirement avoir réalisé une visite du site concerné par sa candidature. Sa candidature devra comporter sous peine d'irrecevabilité une copie de la feuille d'émargement présentée par lui au départ de la visite revêtue du cachet de son entreprise (en bas à droite) et dûment signée par le représentant de SNCF Immobilier ou de son Gestionnaire qui effectuera la visite.

Trois représentants par équipe seront autorisés à participer à chaque visite.

- **Visite du lot 1 - Voutes Vaugirard - 372 et 399 rue de Vaugirard - 75015 Paris ; 28 et 32 rue du Hameau – 75015 Paris**

Une visite d'une durée maximum de 1h30 sur site aura lieu le 7 septembre à 9h.

Le rendez-vous est fixé à l'adresse suivante **372 rue de Vaugirard**

- **Visite du lot 2 - 1 rue Florian, 75020 Paris**

Une visite d'une durée maximum de 1h30 sur site aura lieu le 7 septembre à 14 h.

Le rendez-vous est fixé à l'adresse suivante **1, rue Florian**

- **Visite du lot 3 - 105, rue Curial, 75019 Paris**

Une visite d'une durée maximum de 1 h 30 sur site aura lieu le 7 septembre à 17h

Le rendez-vous est fixé à l'adresse suivante **105, rue Curial**

## Contact :

Renseignements techniques et administratifs :

Xavier Moreau de Bellaing - Courriel : [xavier.moreau-de-bellaing@sncf.fr](mailto:xavier.moreau-de-bellaing@sncf.fr) - Tél : 06 24 26 36 08 ;

Haude Dreves - Courriel : [Hdreves@nexity.fr](mailto:Hdreves@nexity.fr) - Tél : 06 14 29 63 24

## Date d'envoi du présent avis à la publication :

Le 12 juin 2020.