



APPEL A PROJETS

« A l'orée de la Petite Ceinture 3 »

Gare de Vincennes (PC20)

Voûtes Vaugirard (PC15)

**MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU DE
DEPENDANCES DE LA PETITE CEINTURE
FERROVIAIRE DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC
DE L'ETAT ATTRIBUE A SNCF RESEAU**

REGLEMENT DE LA CONSULTATION

GLOSSAIRE

Le présent règlement de consultation comporte un certain nombre de termes, commençant par une majuscule, dont la définition est ci-après précisée :

- Le terme « **SNCF RESEAU** » désigne la société dénommée « SNCF RESEAU », société anonyme, au capital de 500 000 000 Euros, dont le siège social est situé à SAINT DENIS (93200), 15-17 rue Jean-Philippe Rameau, identifiée au SIREN sous le numéro 412 280 737 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY, qui consent la Convention d'Occupation.
- Le terme « **SNCF Immobilier** » désigne la branche immobilière de la Société nationale SNCF, qui a reçu mandat, dans le cadre d'une convention de gestion et de valorisation immobilière, pour conclure et gérer la convention d'occupation qui sera conclue au profit du lauréat au terme de l'appel à projets.
- Le terme « **Occupant** » désigne la personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé, bénéficiaire de la convention d'occupation.
- Le terme « **Sous-Occupant** » désigne la personne physique ou morale, de droit public ou de droit privée, autorisée par l'Occupant, sous sa propre responsabilité, à sous-occuper tout ou partie du Bien.
- Le terme « **Gestionnaire** » désigne le mandataire de SNCF Immobilier, agissant dans le cadre d'un marché de gestion du patrimoine foncier et immobilier et cessions de Biens.
- Le terme « **Bien** » ou « **Site** » désigne le Bien objet de la mise à disposition, tel qu'il est désigné à l'Article [6.1.1 ; 6.1.2 ; 6.1.3 ; 6.2.2 ; 11] des présentes.

TITRE 1

AMBITIONS ET CONTEXTE DE L'APPEL A PROJET

1. PRESENTATION DE SNCF IMMOBILIER

Avec un parc immobilier constitué depuis plus de 150 ans, SNCF est le 2ème propriétaire foncier de France. Pour assurer la gestion et la valorisation de ses biens immobiliers (à l'exception des actifs dévolus aux gares voyageurs et à la gestion des infrastructures ferroviaires), l'entreprise s'est dotée d'une nouvelle entité en 2015 : SNCF Immobilier.

En regroupant, au sein d'une même ligne métier, l'ensemble de ses savoir-faire en matière de gestion du patrimoine, de gestion et de valorisation immobilière, d'aménagement urbain et de logement, SNCF Immobilier est un véritable levier de transformation et de performance au sein de l'entreprise au travers des missions :

- L'optimisation, la gestion opérationnelle et la modernisation du parc immobilier industriel, ferroviaire (hors gares et infrastructures de transport), tertiaire et social, qui représente 26 500 bâtiments et 7,7 millions de M2. Cette mission relève essentiellement de la Direction de l'immobilier, qui s'appuie également sur l'expertise de la filiale S2FIT, foncière industrielle et tertiaire
- La valorisation des biens fonciers et immobiliers non utiles au système ferroviaire auprès des collectivités et de tiers externes, en s'appuyant sur la filiale d'aménagement et de promotion immobilière, Espaces Ferroviaires. Au total, 30 000 hectares dont 2000 ont déjà fait l'objet d'une cession et 2 000 hectares sont urbanisables dès à présent.
- Celle d'opérateur du logement et de bailleur social avec sa filiale ICF Habitat et son patrimoine de 105 000 logements (dont 85 % de logements sociaux).

La fonction immobilière travaille au quotidien tant au niveau national qu'au niveau des territoires avec sept Directions Territoriales Immobilières (DIT).

C'est ainsi dans le cadre d'un mandat spécifique que SNCF Immobilier, agit au nom et pour le compte des propriétaires du Groupe Public Unifié pour la valorisation de leur patrimoine immobilier respectif ainsi que pour la réalisation des études et des travaux de libération/reconstitution nécessaires à cette valorisation.

Les sites objets de la présente consultation sont des biens dépendant du domaine public appartenant à l'Etat et attribués à SNCF Réseau, et reste soumis aux règles de la domanialité publique prévue au Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

Dans le cadre du mandat que lui a confié SNCF Réseau, SNCF Immobilier a lancé, dès sa création en 2015, une démarche ambitieuse de valorisation des actifs sous deux angles 1) le développement de projets classiques de valorisation locative mais également 2) 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 la société nationale SNCF.

En l'espèce, le présent appel à projets a pour objet de transformer deux sites attenants à la Petite Ceinture de Paris en préfiguration de nouveaux usages.

2. CONTEXTE DE L'APPEL A PROJETS

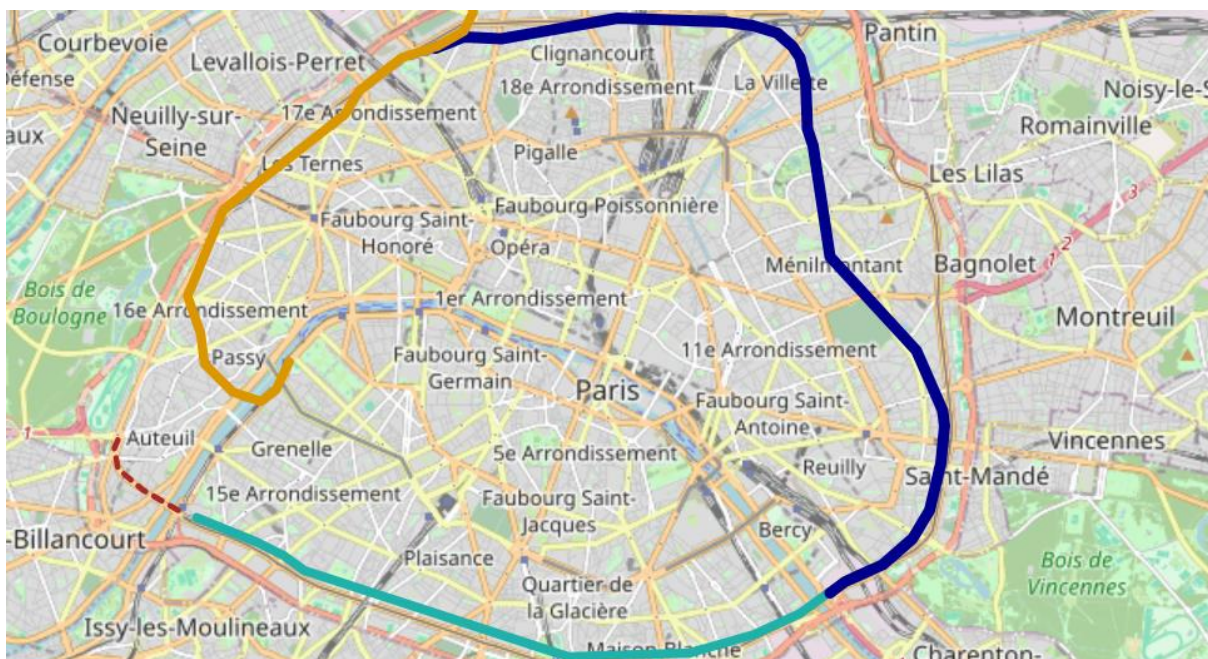
2.1. Patrimoine de la Petite Ceinture

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^{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.

2.2. Modalités de valorisation de la Petite Ceinture

Afin de valoriser le caractère exceptionnel de cette emprise, la Ville de Paris et Réseau Ferré de France (devenu SNCF Réseau le 1^{er} janvier 2015) se sont engagés en 2006 dans un protocole sur les vocations et le devenir de la Petite Ceinture ferroviaire.

La mise en œuvre de ce protocole s'est traduite par :

- La mise en place par RFF et la SNCF d'un nouveau mode d'entretien des emprises de la Petite Ceinture par des chantiers d'insertion par l'activité économique ;
- L'aménagement de plusieurs jardins ou promenades publics sur des emprises de la PC : Sentier Nature dans le 16^e arrondissement, entre Auteuil et La Muette, et dans le 12^e, dans le prolongement du square C. Péguy ; promenade PC15 dans le 15^e arrondissement ; jardins partagés (rue de Coulmiers dans le 14^{ème} arrondissement, rue du Ruisseau dans le 18^{ème} arrondissement) ;
- L'aménagement d'anciennes gares, dans un souci partagé avec la Ville de Paris de veiller à préserver leur spécificité patrimoniale et de permettre d'y implanter des activités culturelles et de loisir ;

Le protocole arrivant à son terme en 2011, les parties en ont prolongé l'application jusqu'en juin 2015 et ont mené pendant cette période une réflexion sur le devenir de la PC et les évolutions à apporter au protocole initial.

Une étude prospective sur le devenir de la PC a été réalisée en 2011-2013 par l'Apur. Une concertation publique, réalisée sur cette base en 2013, a permis de faire émerger des grands principes et des attentes partagées :

- Nécessité de conserver la continuité du linéaire de l'infrastructure afin de ne pas hypothéquer de futurs usages pour le transport public ;
- Préservation du caractère unique de la PC et valorisation du patrimoine de la ligne ;
- Mixité des usages dans les grandes largeurs du linéaire ;
- Besoin de nature et d'espaces ouverts au public ;
- Nécessité de sauvegarder le corridor de biodiversité que constitue la Petite Ceinture et prise en considération des services écologiques rendus.

Dans le même temps, le développement d'un service de tramway sur les Boulevards Maréchaux (T3) a confirmé l'absence à court et moyen terme de projets de transport ferroviaire ou guidé sur l'essentiel du linéaire non circulé de la Petite Ceinture.

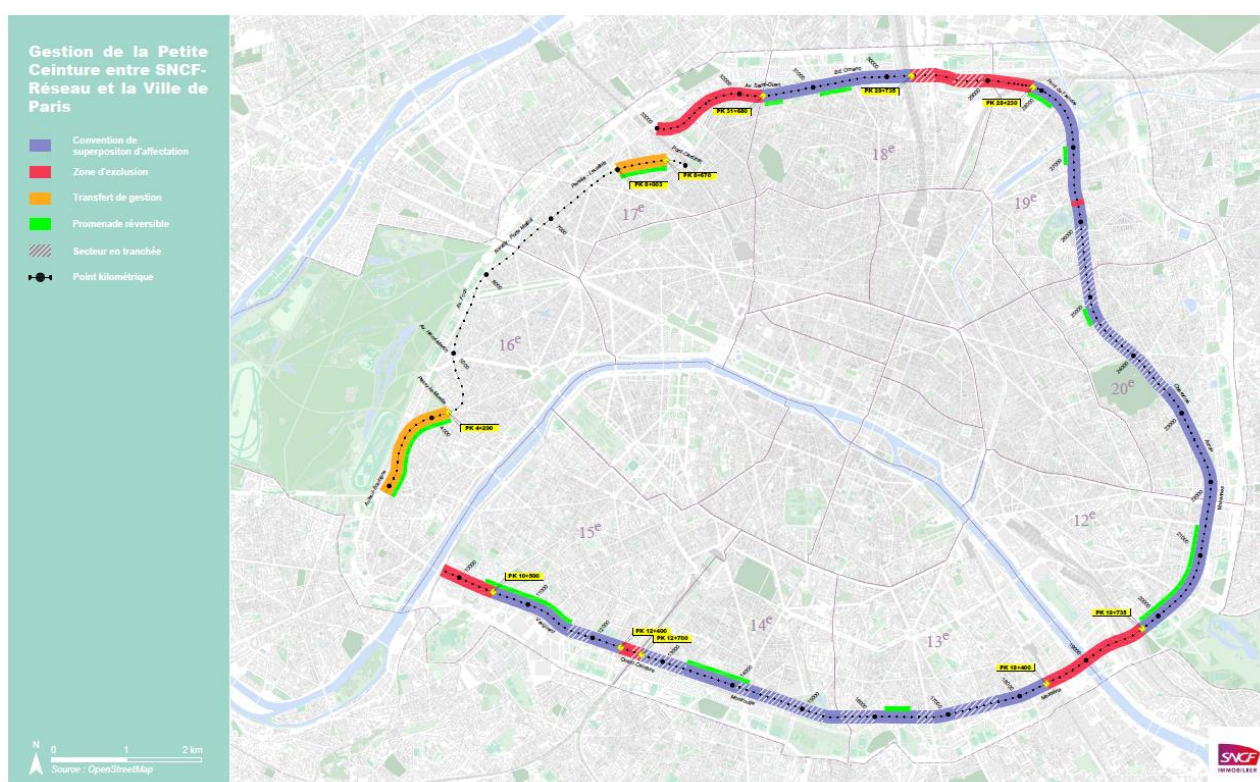
Le groupe SNCF et la Ville de Paris ont poursuivi leur partenariat sur le site par la signature d'un protocole-cadre de dix ans le 17 juin 2015 ayant pour objet de développer conjointement les nouveaux usages pour la Petite Ceinture ferroviaire dans le respect de son origine, de son histoire, de son 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 © 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.

Les sites les plus stratégiques d'un point de vue foncier et urbain sont mis à disposition dans le cadre d'appels à projets :

- A l'orée de la Petite Ceinture 1 en 2020
 - **TLM –105, rue Curial – 75019 Paris**
Groupement lauréat : Bellevilles, Espace 19, Mam'ayoka, Les couleurs du Pont de Flandre, Grand Huit, centre socio-culturel Rosa Parks, la Textilerie, IFA Paris
 - **Maison Faitout – 1, rue Florian – 75020 Paris**
Groupement lauréat : Aurore, Passage à Niveau
- A l'orée de la Petite Ceinture 2 en 2022
 - **Passerelle A – Gare d'Avron – 4 rue Ferdinand Gambon – 75020 Paris**
Groupement lauréat : Quai 36, Constellation, ROHK
 - **Voûtes Ourcq – 1 rue de l'Ourcq – 75019 Paris**
Groupement lauréat : Projets 19, Laumière Conseil, Grand Huit, Tendance 19, J2P, Cafézoïde

3. LES AMBITIONS DE L'APPEL A PROJETS A L'OREE DE LA PETITE CEINTURE 3

Un troisième cycle d'appel à projets est aujourd'hui lancé sur deux sites distincts :

- Gare de Vincennes – 101-103 Cours de Vincennes – 75020 Paris
- Voûtes Vaugirard, Voûtes Vaugirard – 372 rue de Vaugirard / 23 rue du Hameau, 28 rue du Hameau – 75015 Paris

Il débouchera, pour chacun de ces sites, sur la conclusion d'une convention d'occupation domaniale non constitutive de droits réels d'une durée de 20 ans afin de permettre des investissements adaptés aux caractéristiques des sites et à la programmation proposée par les équipes porteuses de projets retenues.

Les projets qui seront développés dans ce contexte ne répondent pas à un besoin spécifique de la SNCF mais relèvent de l'initiative de leurs porteurs et répondent à leurs propres besoins.

Par conséquent, le présent appel à projets ne s'inscrit pas dans le champ de la commande publique. La SNCF n'a aucunement vocation à se voir rétrocéder une partie du bien, à en assumer la gestion en tout ou partie ou encore à apporter un financement spécifique au projet.

Ce cycle d'appel à projets répond aux ambitions suivantes :

- **Proposer des activités écologiques, productives, sociales et/ou culturelles**

Le présent appel à projets vise la création de lieux de vie autour du bien-être en ville face aux enjeux climatiques, de la production en ville, de l'inclusion sociale et de la culture.

- **Promouvoir l'économie sociale et solidaire**

Ces activités devront concilier activité économique et utilité sociale : elles visent le développement de l'emploi local et favorisent l'insertion par l'activité économique.

Dans un contexte de rareté et d'inflation du foncier à Paris, l'objectif est de permettre l'implantation de structures émergentes fondées sur des modèles économiques le plus autoportant possible pour une durée étendue permettant d'amortir les investissements réalisés.

- **S'intégrer activement au quartier et à destination de tous les publics dans un souci de mixité d'usages et d'adaptabilité dans le temps**

Le présent appel à projets vise à transformer ces sites en lieux animés de voisinage, d'échanges de savoirs et d'expériences entre habitant.es et usagers du quartier pour favoriser l'émergence d'une culture de la diversité et de l'inclusivité.

Ils s'appuieront sur les initiatives et les forces vives du quartier, en complémentarité avec les activités locales existantes.

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

Une attention particulière sera portée au caractère collaboratif des propositions de programmation, de la conception à l'exploitation des lieux, ainsi qu'à l'adaptabilité du projet sur le temps d'occupation.

L'objectif est à la fois d'élargir l'accès du site au plus grand nombre sur la durée tout en diversifiant les activités proposées à travers un effort de mutualisation et de mutabilité des espaces.

- **Valoriser le patrimoine de la Petite Ceinture**

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.

L'aménagement des dépendances objets du présent appel à projets est l'occasion d'assurer une transition symbolique, voire physique quand cela est possible, entre la ville et l'infrastructure.

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 du site. Une attention sera portée à la dimension participative et pédagogique de cette réhabilitation.

A ce titre, les projets devront prendre en considération les caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales des sites.

4. PERIMETRE DE L'APPEL A PROJETS

Le présent appel à projets porte sur la mise à disposition des biens ci-après désignés.

- Gare de Vincennes, 101-103 cours de Vincennes, Paris 20^{ème}
- Voûtes Vaugirard, Voûtes Vaugirard – 372 rue de Vaugirard / 23 rue du Hameau, 28 rue du Hameau, Paris 15^{ème}

Une fiche descriptive de chaque Bien est jointe en annexe n°4 du présent règlement de la consultation.

Règles principales d'urbanisme

Il est précisé dans ce cadre que les futurs titulaires du titre d'occupation devront entreprendre toutes les démarches nécessaires auprès de l'administration pour obtenir les autorisations administratives requises préalablement à l'exploitation de leur activité visant à mettre en œuvre son projet, ainsi qu'à respecter l'ensemble des prescriptions administratives et réglementaires auxquelles ils seront tenus. Ils réaliseront à leurs frais et sous leur responsabilité tous aménagements spéciaux et travaux de mise aux normes du Bien qu'ils seront tenus de réaliser pour la mise en œuvre de leur projet.

Réglementation applicable aux Etablissement Recevant du Public (ERP)

Ces Biens ne répondent pas à la réglementation applicable aux Etablissements Recevant du Public (ERP). Chaque projet devra donc prévoir les conditions permettant de rendre le Bien conforme aux règles de sécurité applicables en la matière afin d'obtenir un avis favorable de la commission de sécurité avant toute ouverture au public. Il est par ailleurs précisé que le titulaire de l'autorisation devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives relatives à son activité.

Nuisances sonores

Le projet devra veiller à ce que le niveau sonore généré par les activités ne contrevienne pas aux réglementations sur les nuisances sonores et les bruits de voisinage. Le niveau sonore des activités réalisées ne pourra porter atteinte à la tranquillité publique ou à la santé du voisinage ni par sa durée, sa répétition ou son intensité.

5. PROCEDURE

Dans le respect des dispositions de l'article L. 2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le présent appel à projet est lancé par un avis de publicité publié sur le site de publication de SNCF Immobilier à l'adresse suivante <https://www.epublimmo.sncf>, le 15 septembre 2025.

Il est organisé en une phase unique, destinée à la présentation des projets des candidats qui comportera notamment :

- Une remise des propositions ;
- Un oral de présentation ;
- Un jury de sélection ;

6. COMMUNICATION ET PROPRIETE INTELLECTUELLE

6.1. Communication

Il est précisé que le candidat dont la proposition sera sélectionnée conclura une Convention d'Occupation avec SNCF Réseau.

Le candidat est d'ores et déjà informé que la Convention d'Occupation contiendra les obligations et autorisations à obtenir.

Le candidat s'engage à les prendre en compte afin notamment de les intégrer dans l'ensemble de sa proposition.

6.1.1. Choix du nom du projet et du Bien

Le candidat est informé que l'Occupant s'engage à associer SNCF Immobilier dans le choix du nom du projet et du Bien en vue de son exploitation.

Les propositions de noms devront être en cohérence avec l'histoire du lieu, le projet et l'action d'urbanisme transitoire portée par SNCF Immobilier. Elles devront être en lien avec les ambitions du présent appel à projets (cf. supra).

6.1.2. Apposition de la marque « SNCF » au sein du Bien

La Société nationale SNCF est notamment titulaire de la marque semi-figurative française « **SNCF** » n° 13 4 055 370, déposée le 17 décembre 2013 en classes 7, 9, 12, 16, 18, 25, 28, 35, 36, 39, 41, 42 et 43 (ci-après la « **Marque SNCF** »).

La Société nationale SNCF est également titulaire de la marque **La Petite Ceinture** n°16/4242725 déposée le 22 janvier 2016 en classes 12, 16, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 44

SNCF Immobilier, en tant que branche immobilière de la Société nationale SNCF, si elle le souhaite, sera autorisée par l'Occupant à apposer, à titre gratuit, l'une et l'autre de ces marques, en plusieurs endroits du Bien, une fois celui-ci aménagé et en cours d'exploitation.

En outre, l'Occupant accepte à ce titre l'apposition de l'une et l'autre de ces marques à côté de la sienne s'il détient une marque et/ou à côté de tout logo ou dénomination lui appartenant, à l'entrée du Bien, aux fins de rappeler aux visiteurs l'environnement et/ou le passé ferroviaire de celui-ci.

6.1.3. Aménagement de dispositifs d'information du public au sein du Bien par SNCF

SNCF Immobilier, s'il le souhaite, sera autorisé par l'Occupant à implanter, à titre gratuit, en plusieurs endroits du Bien, une fois celui-ci aménagé, des dispositifs d'information du public, sous la forme par exemple de panneaux, de bornes (qui pourront être digitales), afin d'exposer la dimension patrimoniale du Bien, son appartenance au monde ferroviaire, son histoire et son devenir.

Il est toutefois précisé que tout projet souhaité par SNCF Immobilier à ce titre sera conçu sans nuisance pour l'exploitation du Bien telle que définie d'un commun accord entre l'Occupant et SNCF Immobilier.

6.1.4. Communication à l'initiative SNCF Immobilier

SNCF Immobilier se réserve le droit d'effectuer diverses actions de communication internes et externes sur ses supports habituels (site Internet institutionnel « sncf.com », réseaux sociaux, flyers aux abords du Bien, affichage en gare et/ou dans les trains, etc..) visant à faire connaître le Bien dans sa nouvelle configuration, aux fins notamment de mettre en évidence la valorisation des emprises et, plus généralement, du patrimoine de Groupe Public Unifié. SNCF Immobilier veillera à l'information de l'Occupant des actions de communication menées. Ces actions de communication seront menées tant au cours de l'aménagement du Bien qu'une fois celui-ci achevé et en cours d'exploitation, ainsi qu'à la fin effective de l'exploitation.

A ce titre, SNCF Immobilier sera autorisé par l'Occupant à citer dans le contenu de ces communications le nom du projet associé à celui du Bien ainsi que le nom et les éventuelles marques et/ou droits de propriété intellectuelle de l'Occupant.

SNCF Immobilier sera également autorisée par l'Occupant, pour l'illustration de ses actions de communication, à réaliser des prises de vues photo et vidéo du Bien et des divers biens immobiliers et mobiliers s'y trouvant installés.

L'Occupant déclare avoir pris connaissance de cette faculté de SNCF Immobilier et à ce titre fera son affaire, vis-à-vis de tout tiers susceptible de détenir des droits sur les œuvres installés au sein du Bien, en ce comprises toutes les œuvres d'art, quelle qu'en soit la nature, d'obtenir auprès des tiers toutes les autorisations requises ainsi que le nom des auteurs.

L'Occupant pourra également être amené à transmettre à SNCF Immobilier différents contenus tels que des visuels, photographies, vidéos ou autres contenus réalisés par lui-même ou par des tiers, et qui peuvent être qualifiés d'œuvres de l'esprit originales protégées par le droit d'auteur (ci-après désignés les « **Contenus** »).

Les Contenus, transmis par l'Occupant, seront destinés à assurer l'information, la communication et la promotion du Bien.

L'Occupant s'engage à autoriser SNCF Immobilier à reproduire et à représenter sur tous les supports et par tous les procédés jugés nécessaires, les Contenus pour les besoins de la réalisation des opérations visées ci-avant.

Il est également précisé que SNCF Immobilier pourra effectuer notamment des modifications, ajouts, ainsi que d'autres modifications nécessitées par des contraintes techniques et/ou graphiques. L'Occupant reconnaît et déclare que les modifications mineures ne portent nullement atteinte au respect et à l'intégrité des Contenus, ni au droit moral des auteurs.

L'Occupant et SNCF Immobilier s'engagent, dans le respect du droit moral des auteurs, à ce que les noms des auteurs soient mentionnés à l'occasion de chaque diffusion des Contenus, sous réserve qu'ils soient transmis par l'Occupant.

Aucune obligation d'exploitation des Contenus transmis par l'Occupant n'est mise à la charge de SNCF Immobilier.

Cette autorisation est consentie à SNCF Immobilier pour le monde entier, pour toute la durée de la Convention et ce, à titre gratuit.

6.1.5. Accompagnement communication

Dans l'objectif de contribuer à la réussite du projet, SNCF Immobilier souhaite être associé aux temps forts de l'occupation du Site.

A ce titre, il est ici précisé les principes suivants dont l'Occupant reconnaît avoir pris connaissance :

- L'inauguration du projet est commune entre SNCF et l'Occupant ;
- Le dossier de presse de l'Occupant à l'ouverture du Projet présente le Site dont son évolution ;
- SNCF Immobilier est informé régulièrement de la programmation à venir et peut être partenaire de l'une de ces opérations ;
- Une communication commune entre SNCF Immobilier et l'Occupant, via communiqué de presse, réseaux sociaux est produite, à la fin de la période d'occupation du Site ;

Les modalités de mise en œuvre de ces principes seront à définir au cas par cas avec SNCF Immobilier.

Le cas échéant, un comité de site trimestriel permettra de traiter l'accompagnement de la communication.

6.2. Propriété intellectuelle

6.2.1. Principes généraux

Le candidat est dûment informé du fait que dans l'éventualité où l'occupation du Bien donnerait lieu à l'apport ou à la création d'œuvres susceptibles d'être protégées par des droits de propriété intellectuelle, le sort desdits droits sera réglé par des contrats de cession de droits d'auteur.

Néanmoins, il est d'ores et déjà précisé que l'Occupant devra garantir à SNCF Réseau et SNCF Immobilier qu'il est le seul titulaire des droits de propriété intellectuelle ou qu'il a obtenu les autorisations nécessaires à l'exploitation desdits droits sur les éléments lui appartenant ou appartenant à des tiers, et plus particulièrement sur les Contenus, les Œuvres et les Créations.

En conséquence, l'Occupant devra garantir à SNCF Réseau et SNCF Immobilier une exploitation paisible des Contenus, des Œuvres et des Créations.

L'Occupant devra notamment garantir que les Contenus, les Œuvres et/ou les Créations, sont originales et ne contiennent aucun emprunt ou réminiscence à une création antérieure qui serait susceptible d'engager la responsabilité de SNCF Réseau et SNCF Immobilier sur le

fondement de la contrefaçon, de la concurrence déloyale, du parasitisme, ou de manière générale, de la responsabilité civile.

Plus précisément, l'Occupant devra garantir que les Contenus, les Œuvres et/ou les Créations ne portent en aucune façon atteinte aux droits des tiers, notamment aux droits à la personnalité ou à la vie privée, ou ne constituent pas une violation d'un quelconque autre droit de tiers susceptible notamment d'être sanctionnée sur le fondement de la concurrence déloyale, du parasitisme ou d'un autre fondement.

Dans l'hypothèse où il serait fait appel à un prestataire, sous-traitant, salarié ou tout autre tiers pour réaliser les Contenus, les Œuvres et/ou les Créations, l'Occupant devra garantir avoir obtenu dudit prestataire, sous-traitant, salarié ou tiers, la cession de tous les droits permettant une exploitation paisible dans le cadre de la Convention.

L'Occupant devra garantir SNCF Réseau et SNCF Immobilier contre tout trouble, contestation, revendication, recours et éviction qui pourraient être intentés à son encontre en raison de la reproduction des Contenus, des Œuvres et/ou des Créations.

Enfin, l'Occupant s'engage, à tout moment et promptement, à assister SNCF Réseau et SNCF Immobilier dans le cadre de toute action extra-judiciaire ou judiciaire qui serait intentée par un tiers sur le fondement d'une atteinte aux droits de propriété intellectuelle afférents aux Contenus, Œuvres et/ou aux Créations.

6.2.2. Règles spécifiques aux Œuvres présentes au sein du Bien

Dans le cadre de la Convention, l'Occupant pourra être autorisé à réaliser des Œuvres au sein du Bien mis à disposition et notamment sur les murs de celui-ci, sous réserve de ne pas l'endommager.

A ce titre, le candidat reconnaît et accepte que, compte tenu du caractère transitoire et éphémère du présent projet, les Œuvres devront être retirées par l'Occupant, à ses frais, à l'issue de la durée de la Convention.

L'Occupant s'engage donc à mettre en œuvre des solutions d'enlèvement ou d'effacement qui ne portent pas atteinte notamment à la structure ou à l'architecture du Bien.

A défaut d'avoir satisfait à cette obligation dans un délai défini par la Convention, SNCF Réseau ou SNCF Immobilier y procéderont aux frais et risques exclusifs de l'Occupant sans préjudice des éventuels dommages et intérêts pouvant notamment être liés à la réalisation des travaux de remise en état.

Il est précisé que l'éventuelle destruction des Œuvres n'ouvrira à aucun droit à indemnité au bénéfice de l'Occupant qui l'accepte expressément, et ce, à quel titre que ce soit et notamment au titre du droit moral du ou des auteur(s) des Œuvres.

Dans l'hypothèse où il serait fait appel à des tiers pour réaliser les Œuvres devant faire l'objet d'une démolition, l'Occupant devra garantir avoir obtenu l'accord desdits tiers.

TITRE 2

CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DE MISE A DISPOSITION DU DOMAINE

Les caractéristiques essentielles de la convention qui sera conclue avec chaque lauréat sont les suivantes :

- Une convention d'occupation du domaine public précaire et révocable, non constitutive de droits réels ;
- Conclue pour une durée de 20 ans ;
- Les travaux sur le périmètre du bien y compris ceux relevant de l'article 606 du code civil sont à la charge de l'occupant ;

1. ACTIVITES NON AUTORISEES

L'occupant est tenu de développer sur le site des activités répondant de manière exhaustive à l'ensemble des ambitions de l'appel à projets (cf. supra Titre 1 partie 3).

Sont en conséquence refusées à l'Occupant les activités qui ne répondraient pas à l'ensemble de ces attendus.

2. DUREE

La Convention d'Occupation de chaque Bien est conclue pour une durée de **20 années** et ne peut pas faire l'objet d'une tacite reconduction.

3. REDEVANCE

Le candidat est invité à proposer un montant de redevance pour l'occupation du Bien pour lequel il candidate. A cet effet, il complètera le cadre de réponse financier à remettre au moment du dépôt de sa proposition.

4. CHARGES, IMPOTS ET TAXES

L'Occupant doit acquitter régulièrement les Impôts et taxes de toute nature auxquels il est assujéti du fait de son occupation.

5. GARANTIE FINANCIERE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, l'Occupant fournira un dépôt de garantie correspondant à 1 an de redevance en phase d'exploitation.

6. SOUS-OCCUPATION

La sous-occupation est autorisée sous réserve du respect des stipulations et obligations mises à la charge de l'Occupant et du Sous-Occupant visées dans le projet de Convention d'Occupation joint en annexe n°2.

Les activités en sous-occupations répondent aux mêmes attendus que les activités en occupation (cf. supra Titre 2 partie 2).

En conséquence la proposition du candidat devra préciser s'il entend faire appel à des sous-occupants, les activités envisagées et les conditions de ces sous-occupations.

7. PRIVATISATION

L'Occupant accepte d'ores et déjà, pendant la durée de la Convention d'occupation, le principe de mises à disposition ponctuelles du bien à titre gratuit au bénéfice du groupe SNCF selon des modalités qui seront négociées ultérieurement le cas échéant avec le lauréat.

8. TRAVAUX AUTORISES ET NON AUTORISES

L'Occupant sera autorisé à réaliser sur le Bien à ses frais sur les ouvrages, constructions, équipements et installations, les travaux nécessaires à la mise en place de son projet.

Ces travaux seront encadrés par la convention d'occupation du domaine public à conclure.

Notamment, l'Occupant aura le droit de réaliser des travaux sur le Bien et de le modifier sous réserve des stipulations suivantes :

- 1) L'Occupant s'engage à ne réaliser que les ouvrages, constructions, équipements, et installations nécessaires à l'exercice de son activité et expressément approuvés par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le Gestionnaire selon les conditions fixées par les la Convention d'occupation.
- 2) Pour les travaux autres que d'entretien, l'Occupant s'engage à fournir à SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le Gestionnaire, avant tout commencement des travaux, un devis descriptif et estimatif des travaux ainsi qu'un plan détaillé des travaux et de leur impact sur les ouvrages, constructions, équipements et installations concernés. Le devis mentionne le délai d'exécution des travaux. Cet avant-projet détaillé devra être accompagné du visa d'un bureau d'études ou de contrôle attestant que les normes de construction sont respectées.

L'Occupant s'engage, avant tout commencement de travaux, à recueillir l'accord exprès et écrit de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du Gestionnaire sur le projet envisagé. Cette demande, adressée par courrier recommandé avec avis de réception, au Gestionnaire, est composée des pièces mentionnées au présent article et des autorisations administratives nécessaires.

De manière générale, l'Occupant se reconnaît informé qu'il prend le Bien en l'état et s'engage tant à supporter les travaux rendus nécessaires par sa mise en conformité aux activités qu'il entend exploiter conformément à ce qui suit, qu'à recueillir les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de ces dernières qu'il devra communiquer pour information à SNCF Immobilier. Il déclare avoir été en mesure d'apprécier la faisabilité ainsi que la nature et l'étendue des travaux à exécuter pour rendre le Bien conforme à l'usage prévu et de manière générale mesurer l'étendue de ses obligations, l'ensemble des frais demeurant à sa charge.

9. ENTRETIEN REPARATION

L'Occupant jouira du Bien dans des conditions qui en garantissent la bonne conservation et la compatibilité avec l'affectation du domaine ; il l'entretiendra à ses frais, risques et périls. Il en est de même pour les ouvrages, constructions, équipements ou installations qu'il est autorisé à édifier.

Cette obligation recouvre notamment les réparations d'entretien, les grosses réparations et remplacements portant sur le Bien (en ce compris ceux du sol, des clôtures et de tous ses équipements), les travaux ordonnés par l'administration quels qu'ils soient, et ceux relatifs à la mise en conformité du Bien à la réglementation, et ce quel qu'en soient leur nature et leur importance.

Les travaux relevant de l'article 606 du code civil sont à la charge de l'Occupant, à l'exception des travaux d'entretien et de renouvellement de l'infrastructure du réseau ferré national conformément à l'article L2111-9 du Code des Transports.

L'exécution de ces travaux, quelle qu'en soit leur durée, n'entraîne ni indemnité ni diminution de la redevance. Il en est de même à l'occasion de travaux de remise en état consécutifs à un sinistre partiel.

L'Occupant s'engage à laisser pénétrer sur le Bien les agents de SNCF Réseau, de SNCF Immobilier ou du Gestionnaire, et toute personne ou société mandatée par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le Gestionnaire, notamment pour s'assurer :

- Du bon état d'entretien du Bien,
- Des mesures prises pour la prévention des incendies et du bon état des appareils d'extinction installés par l'Occupant et à ses frais, tant en application de la réglementation en vigueur qu'à la demande de SNCF Réseau, de SNCF Immobilier ou du Gestionnaire.

Ces contrôles ne peuvent, en aucun cas, avoir pour conséquence d'engager la responsabilité de SNCF Réseau, de SNCF Immobilier ou du Gestionnaire en cas de dommages.

11. INFORMATIONS PARTICULIERES SUR LES BIEN

L'Occupant est informé des principales caractéristiques techniques de chaque site :

- **Gare de Vincennes, 101-103 cours de Vincennes, Paris 20^{ème}**
 - Plans de géomètre
 - Diagnostic structure
 - Diagnostic amiante
 - Diagnostic plomb

- Etat des Risques
- Plans d'archives
- PV de surveillance des ouvrages
- Diagnostic réseaux

- **Voûtes Vaugirard, Voûtes Vaugirard – 372 rue de Vaugirard / 23 rue du Hameau, 28 rue du Hameau, Paris 15^{ème}**

- Plans de géomètre
- Diagnostic structure
- Diagnostic amiante
- Diagnostic plomb
- Etat des Risques
- Plans d'archives
- PV de surveillance des ouvrages
- Diagnostic réseaux

Les pièces sont jointes en annexe n°6 du présent règlement de consultation.

TITRE 3

MODALITES DE LA CONSULTATION

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE CONSULTATION

Pour chaque Bien objet du présent appel à projets, le dossier de consultation est composé des pièces suivantes :

- Le présent règlement de consultation
- La Charte pour l'occupation temporaire et transitoire de la Ville de Paris (ANNEXE 1)
- Le projet de convention d'occupation (ANNEXE 2)
- Le cadre de réponse financier (ANNEXE 3)
- Le carnet de présentation et les prescriptions techniques SNCF par site (ANNEXE 4)
- Le formulaire l'équipe projet - appel à projets (ANNEXE 5)
- Les annexes techniques relatives aux Biens (ANNEXE 6)
- L'accord de confidentialité (ANNEXE 7)
- L'attestation de visite (ANNEXE 8)
- Le questionnaire facultatif de mise en relation des candidats (ANNEXE 9)

Les candidats ne peuvent pas apporter de modification au dossier de consultation.

SNCF Immobilier ou son Gestionnaire se réserve le droit d'apporter, au plus tard une (1) semaine avant la date limite de remise des dossiers, des adaptations, précisions ou compléments au dossier de consultation, en ce compris les réponses apportées par SNCF Immobilier ou son Gestionnaire aux questions des candidats. Le candidat doit alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Dans le cas où, pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite de remise des propositions serait reportée, la disposition précédente serait applicable en fonction de cette nouvelle date.

2. CONDITIONS DE LA CONSULTATION

2.1. Calendrier prévisionnel de la consultation

Calendrier prévisionnel	Date
Publication	<i>15 septembre 2025</i>
Visite de site	<i>3 octobre 2025</i>
Remise de la proposition	<i>5 décembre 2025</i>
Oral de présentation	<i>30 janvier 2026</i>
Jury de désignation du lauréat	<i>18 mars 2026</i>
Effet des conventions d'occupation	<i>Avril 2026</i>

SNCF Immobilier ou son Gestionnaire se réserve le droit de faire évoluer ce calendrier.

Dans cette hypothèse, SNCF Immobilier ou son Gestionnaire en informera les candidats.

2.2. Recevabilité des propositions

Les candidats doivent se conformer à toutes les règles qu'impose la présente consultation pour la remise et le contenu du dossier de proposition, sous peine d'irrecevabilité.

La remise des propositions doit parvenir dans le délai fixé par le présent règlement et comporter l'ensemble des documents et éléments requis.

Les dossiers contenant la proposition doivent être obligatoirement déposés sur la plateforme internet à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf>.

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 du candidat et à tous les candidats concernés de compléter leur dossier de Proposition dans le délai fixé dans le courriel. Les réponses devront être transmises et reçues dans ce délai par courriel aux coordonnées précisées dans le courriel de demande. Aucun autre document ou renseignement, autres que ceux réclamés, ne devront être envoyés à cette occasion sous peine d'irrecevabilité.

Les dossiers, ainsi complétés le cas échéant, feront l'objet d'un examen de recevabilité. Les dossiers ne comportant pas l'intégralité des documents et informations mentionnés ci-après pour la proposition ou ne respectant pas les conditions formelles de présentation du dossier imposées par le présent règlement seront déclarés irrecevables et ne seront pas examinés.

2.3. Visite de site

Chaque candidat qui souhaite déposer une candidature doit obligatoirement avoir réalisé une visite du Bien. Sa candidature devra comporter sous peine d'irrecevabilité une copie de la feuille d'émargement présentée par lui au départ de la visite (ANNEXE 8), revêtue du cachet de son entreprise (en bas à droite) et dûment signée par le représentant de SNCF Immobilier ou du Gestionnaire qui effectuera la visite.

Les conditions et modalités d'organisation de la visite (date, heure, lieu...) sont précisées dans l'avis d'appel à projets.

S'agissant de sites industriels qui peuvent le cas échéant encore être pour partie en activité, les personnes qui se présenteront à la visite devront être munies d'une pièce d'identité et d'une tenue adaptée (chaussures plates). Le cas échéant si le port d'équipement de sécurité est obligatoire (gilet, sur-chaussures, casque), ces équipements seront fournis par SNCF Immobilier ou le Gestionnaire.

Le nombre de représentant du candidat est limité à trois (3) personnes

2.4. Questionnaire de mise en relation des candidats

Pour enrichir les candidatures et amplifier leur ancrage territorial, SNCF Immobilier propose de faciliter la mise en relation des différents candidats potentiels par la mise en place d'un questionnaire.

La participation au questionnaire est facultative. Il figure en annexe n°9 du présent dossier de consultation.

Pour ceux qui en manifestent l'intérêt, le questionnaire est téléchargeable avec le présent dossier de consultation et devra être complété et remis à SNCF Immobilier le jour de la visite de Site ou par courriel adressé à l'adresse suivante sarah.zaimov@sncf.fr au plus tard dans les 7 jours suivant cette visite.

Le but de ce questionnaire est de permettre aux candidats qui en auront manifesté l'intérêt de transmettre aux autres candidats également intéressés des informations sur leurs activités actuelles et/ou projetées et ainsi d'avoir la possibilité de former un groupement cohérent et complémentaire.

A l'issue de la visite de Site, SNCF Immobilier transmettra aux candidats qui auront eux-mêmes répondu au questionnaire, l'intégralité des coordonnées et des informations reçues.

2.5. Date limite de remise des propositions

Les candidats sont invités à remettre leur proposition au plus tard le **05 décembre 2025 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.

Les candidats seront informés par courrier du rejet de leur candidature ou de leur invitation à participer à la phase de « **Présentation des propositions** » (présentation orale).

2.6. Délai de validité de la proposition

Le délai de validité de la proposition est, sous réserve des stipulations ci-après, de 1 (un) an à compter de la date limite de remise des dossiers, ce qui signifie que le candidat est tenu au maintien de sa proposition et de l'ensemble des éléments qui la composent pendant ce délai.

A l'expiration de ce délai de validité, le candidat n'est plus engagé par sa proposition.

SNCF Immobilier ou son Gestionnaire en accord avec les candidats, auront la faculté avant l'expiration du délai de 1 (un) an précité, de notifier aux candidats un allongement de la durée de validité de leur proposition pour une période complémentaire de 6 (six) mois.

La participation à la présente consultation, quel qu'en soit le résultat, ne donne lieu à aucune indemnité de la part de SNCF Immobilier.

2.7. Confidentialité

Il est entendu par information confidentielle (ci-après « Informations Confidentielles ») les éléments qui pourraient être protégés au titre du savoir-faire, par le secret et/ou pourraient conférer un avantage concurrentiel, et notamment un certain nombre d'informations, de documents, d'études ou d'analyses de quelque nature qu'ils soient et quel qu'en soit le support, ayant trait directement ou indirectement au présent appel à projets et/ou à la Convention, notamment des données techniques, financières, juridiques, fiscales ou commerciales, des éléments de savoir-faire ainsi que tout autre document incorporant, faisant référence ou préparé à partir de ces informations, états, dossiers et analyses.

Le candidat s'engage à utiliser les Informations Confidentielles dans les conditions strictement définies avec SNCF Réseau et SNCF Immobilier et à prendre toutes les mesures nécessaires pour empêcher toute diffusion en dehors du présent projet et de la Convention d'Occupation.

Ainsi, le candidat s'engage à ne pas communiquer, exploiter, transférer, traduire ou adapter les Informations Confidentielles appartenant à SNCF Réseau et SNCF Immobilier à des tiers, par extrait ou en totalité, directement ou indirectement, sous quelque forme ou support que ce soit, en dehors du présent projet et de la Convention.

Afin d'encadrer cette obligation de confidentialité, le candidat s'engage à signer un engagement individuel de confidentialité (Document figurant en ANNEXE n°7).

2.8. Langue

Les documents remis par les candidats sont 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.

2.9. Clause de réserve

SNCF Immobilier se réserve la faculté de ne pas donner suite à la procédure de consultation. Dans ce cas, les candidats seront informés d'une telle décision qui ne donnera lieu à aucune indemnité.

3. DEMANDES D'INFORMATIONS

3.1. Renseignements complémentaires à la demande de SNCF Immobilier

Dans le cadre de l'analyse des propositions, SNCF Immobilier et/ou son Gestionnaire se réserve la faculté de demander aux candidats de produire toutes informations et précisions complémentaires qu'ils jugeraient utiles à l'appréciation des propositions. Ces demandes et les réponses apportées se font par échange de courriels à l'adresse du courriel précisé par le

candidat dans sa proposition et dans les délais fixés par SNCF Immobilier ou son Gestionnaire. Aucun autre document ou renseignement, autres que ceux réclamés, ne devront être envoyés à cette occasion sous peine d'irrecevabilité. Les réponses apportées par les candidats sont considérées comme des pièces complémentaires de la proposition.

3.2. Renseignements complémentaires à la demande du candidat

Les candidats peuvent demander des renseignements complémentaires à SNCF Immobilier nécessaires à l'élaboration de leur candidature, au plus tard le **31 octobre 2025 à 17h**, 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 adressera les réponses individuellement et l'ensemble des réponses à l'ensemble des personnes ayant retourné le questionnaire pour la mise en relation des candidats (ANNEXE 9) au plus tard le **7 novembre 2025 à 17h** via la plateforme internet epublimmo.

SNCF Immobilier se réserve le droit de ne pas répondre aux questions sans lien avec le projet.

Les questions et les réponses apportées par SNCF Immobilier ou son Gestionnaire, ainsi que les documents éventuels qui y sont joints, sont considérés comme des pièces complémentaires au dossier de consultation.

TITRE 4

CONTENU DE LA PROPOSITION

Les candidats peuvent se présenter sous la forme de groupements permettant d'identifier précisément les responsabilités et engagements de chacun de leurs membres.

En cas de présentation en groupement, le candidat aura l'obligation de présenter un mandataire, qui signera l'ensemble des pièces de la candidature et assurera l'interface avec SNCF Immobilier.

Chaque candidat doit produire un dossier contenant les pièces suivantes :

- **Pièce n°1 : Une présentation générale des moyens techniques, humains et financiers du candidat** comprenant :
 - **Le formulaire équipe projet** (ANNEXE 5) avec ses coordonnées, une adresse de courriel ainsi qu'un numéro de téléphone
 - **Pour les associations :**
 - Les statuts en vigueur, datés et signés,
 - Le récépissé de déclaration en Préfecture et la publication au Journal Officiel mentionnant la date de la création de l'association,
 - Les récépissés des déclarations et les publications au JO des modifications éventuelles,
 - La liste à jour des membres du Conseil d'administration et du Bureau de l'association, en précisant la fonction de chacun,
 - Le numéro de SIRET de l'association,
 - Un relevé d'identité bancaire ou postal établi au nom de l'association, sous l'intitulé exact déclaré et publié au Journal Officiel,
 - Le dernier rapport annuel d'activité approuvé,
 - Les comptes annuels approuvés (bilan et compte de résultats) du dernier exercice clos, ainsi que le rapport et le rapport spécial du commissaire aux comptes le cas échéant ; l'origine des différents financements publics reçus doit être précisée,
 - Le procès-verbal de l'assemblée générale validant les comptes transmis à l'appui de la demande, ou à défaut le procès-verbal de l'assemblée générale constitutive pour les associations nouvellement créées,
 - L'adresse du siège social et le nom de l'organisme figurant sur le RIB et les statuts doivent impérativement correspondre aux informations mentionnées sur le récépissé de déclaration à la Préfecture.
 - **Pour les autres personnes morales :**
 - Un extrait K bis datant de moins de trois mois,
 - Le chiffre d'affaires du dernier exercice de la société candidate (les 3 derniers exercices peuvent être fournis),
 - Les bilans et comptes de résultat (ou tout document équivalent) certifiés du dernier exercice (les trois derniers exercices peuvent être fournis),

- 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,
 - L'agrément ESUS pour les sociétés commerciales ou tout autre justificatif nécessaire à la démonstration de la satisfaction de l'ensemble des critères applicables, énoncés dans l'article 1^{er} de la loi 2014-856 du 31 juillet 2014.
- **Une attestation d'assurance en cours de validité**
 - **Une description détaillée de l'organigramme proposé, de la conception à l'exploitation et sur toute la durée de la convention**

Cette note doit permettre de présenter clairement les différents acteurs impliqués dans la proposition, leur activité. Elle explicite l'organisation et la complémentarité des compétences ainsi que les méthodes de coordination au sein du groupement pour répondre aux enjeux du présent appel à projets.

Les éventuels futurs sous-occupants, les concepteurs, maitres d'œuvre, bureaux d'études experts et de manière générale les prestataires travaillant pour une équipe projet devront préciser le cadre juridique dans lequel ils interviennent au sein de l'équipe projet.

Les équipes seront nécessairement plurielles et pluridisciplinaires. Elles associeront le plus en amont possible les exploitants des sites et les utilisateurs pour donner corps au projet et le bâtir sur mesure.

Les candidats veilleront à détailler la liste du personnel affecté à la mission avec CV et indication de leur :

- ancienneté ;
 - expérience professionnelle ;
 - niveau de qualification ;
 - engagement d'intervenir personnellement ;
- **Une liste de références régionales, nationales, européennes ou internationales, datées de moins de sept (7) ans du candidat en lien avec l'activité projetée**
- **Pièce n°2 : Le projet de Convention d'Occupation** (conditions générales et particulières – ANNEXE 2) renseigné, paraphé sur chaque page et signé sur la dernière page
 - **Pièce n°3 : Le cadre de réponse financier** (ANNEXE 3), dûment rempli et signé par le candidat, ainsi qu'un **mémoire financier** explicitant sa proposition

Le candidat présente un mémoire financier (5 pages A4 maximum) précisant les conditions économiques de faisabilité de son projet permettant d'apprécier le réalisme de son modèle économique et le montant de la redevance proposée.

Ce mémoire financier précise :

- Le coût détaillé du projet avec plan d'investissement et d'amortissement des travaux à caractère immobilier ;

- Le modèle économique du projet mettant en exergue sous un format détaillé et précis les recettes et dépenses prévisionnelles argumentées à l'appui d'une analyse succincte du marché justifiant les montants de redevances proposés. Il fournira à ce titre des exemples de prestations proposées et tarification envisagées (ex : prix du café, de location d'espace...) ;
 - Le business plan du projet (de préférence sous format Excel) intégrant obligatoirement les délais et niveaux de rentabilité attendus et précisant le plan de financement et les garanties financières envisagés accompagnés de lettres d'intérêt ou d'engagement des investisseurs et des financeurs témoignant de la solidité financière du projet. Il est également attendu des candidats une grille tarifaire des consommations ;
 - Le montant de redevance H.T par année sur la durée du contrat (**20 ans**) ;
 - En cas de sous-occupation, la part de CA relevant de l'activité de l'occupant de celle de ses sous-occupants, ainsi que les montages contractuels entre le mandataire et les futurs exploitants, gestionnaires, utilisateurs finaux ;
- **Pièce n°4 : Présentation du projet sous la forme d'une note descriptive détaillée composée de :**
- Une description générale dans laquelle le candidat explicitera la démarche qui a guidé ses choix au regard des objectifs de l'appel à projets et des enjeux propres à chaque site ;
 - Les activités et usages développés (programme fonctionnel et opérationnel), précisant la nature des activités, les publics visés, la politique tarifaire du projet, la programmation et les horaires d'une journée type. Dans sa méthodologie, le candidat veillera à distinguer la phase d'amorçage ;
 - La méthodologie de gouvernance entre l'ensemble des parties prenantes, habitant.es et structures locales de proximité ;
- **Pièce n°5 : Présentation des travaux et aménagements**
- Dans un cahier librement composé de textes, de photographies et de planches graphiques, le candidat présente :
- Les principes d'insertion du projet dans son environnement urbain, paysager et le contexte de la Petite Ceinture ferroviaire (esquisse du parti paysager et architectural, organisation spatiale). Les candidats veilleront à bien spécifier le traitement des interfaces avec les abords, les modalités d'accès ainsi que les liens d'usage avec la promenade de la Petite Ceinture ;
 - Les orientations de conception, les modes constructifs et les matériaux utilisés (confort d'usage, durabilité, performance environnementale, intérêt en termes de maintenance et d'entretien, filière sèche, réemploi de matériaux...). Les candidats veilleront à bien spécifier les modalités de réhabilitation du bâtiment, en détaillant notamment les travaux ayant un impact visuel sur le bâtiment ;

- Les modalités techniques et fonctionnelles d'exploitation. Le candidat veillera à proposer des dispositifs simples d'entretien et de maintenance ;
- Les modalités de raccordements réseaux ;
- Les modalités d'accessibilité et de sécurité ;
- Une analyse de la conformité du projet au PLU de Paris en veillant à préciser les autorisations de travaux sollicitées ;

A titre de pièce graphique, les candidats proposeront à minima :

- Plan-masse faisant apparaître l'emprise du bâtiment, les aménagements extérieurs ainsi que les accès et desserte ;
- Plan-programmatique déclinant les usages, les flux et les fonctionnements du site. L'organisation des différents programmes entre eux doit être clairement explicitée ;
- Elévations des façades principales ;
- Deux coupes (une transversale et une longitudinale) ;

- **Pièce n°6 : Un planning prévisionnel de mise en œuvre du projet**

Le candidat présente un planning prévisionnel de mise en place de son projet et le phasage des investissements permettant d'apprécier le réalisme du déploiement de l'activité et le rythme de mise en œuvre, en tenant compte des délais liés aux autorisations administratives et des investissements financiers à réaliser.

- **Pièce n°7 : L'accord de confidentialité (ANNEXE 7) signé**

- **Pièce n°8 : L'attestation de visite (ANNEXE 8) signée**

- **Pièce n°9 : Le cas échéant, le questionnaire facultatif de mise en relation des candidats (ANNEXE 9) dûment rempli et signé**

TITRE 5

PRESENTATION ORALE DES PROPOSITIONS ET NEGOCIATION

1. PRESENTATION ORALE DE LEUR PROPOSITION PAR LES CANDIDATS

Après examen des propositions, SNCF Immobilier ou le Gestionnaire invitera les candidats ayant remis une proposition recevable dans les conditions fixées à l'article 2.2 « Recevabilité des candidatures » du Titre 3 « Modalités de consultation » à effectuer une présentation orale de celle-ci.

La durée de la présentation, égale pour chaque candidat, sera précisée dans la lettre d'invitation qui sera adressée par courriel à chaque candidat dans les meilleurs délais avant la date retenue pour la présentation orale. Cette lettre indiquera également les documents ou informations complémentaires éventuels que les candidats devront préparer, en sus de la présentation de leur proposition. Ces éléments complémentaires ne devront pas avoir pour conséquence de modifier la proposition du candidat mais simplement de la préciser.

A ce stade, les groupements de candidats qui envisagent de se constituer en société pour le développement de leur projet doivent informer SNCF Immobilier de leur intention.

Pour cette présentation orale :

- Le nombre de représentants du candidat est limité à cinq (5) personnes maximum.
- Aucun document complémentaire à la candidature initiale n'est autorisé, en dehors :
 - De ceux dont SNCF Immobilier et/ou son Gestionnaire aurait sollicité la présentation,
 - Des informations que le candidat qui envisagerait de modifier la structure de son groupement pour se constituer en société, souhaiterait communiquer à SNCF Immobilier

La présentation s'appuie sur un diaporama sur PowerPoint® de dix (10) diapositives au maximum dont le contenu est libre.

SNCF Immobilier et/ou son Gestionnaire se charge de l'organisation matérielle (vidéo projecteur et écran ou à distance selon le contexte). Les candidats fournissent leur diaporama au format PowerPoint (PPT) pour Windows pour PC sur clé USB.

La présentation orale est suivie de questions du jury.

SNCF Immobilier et /ou son Gestionnaire se réserve la faculté de demander aux candidats d'ajuster leur proposition à l'issue de la séance de présentation orale.

2. NEGOCIATION ET ATTRIBUTION

SNCF se réserve la possibilité, en accord avec les partenaires participant.es à l'oral de présentation, d'inviter certains candidats à une ou plusieurs séances de négociation dont la durée sera précisée dans la convocation.

Un courriel indiquera la date, la durée, l'horaire et le lieu de convocation des candidats ainsi que les documents ou informations complémentaires éventuels que les candidats doivent préparer.

A l'issue de chaque réunion de négociation, SNCF Immobilier et / ou son Gestionnaire pourra demander au candidat concerné de préciser, compléter ou clarifier sa proposition.

A l'issue des négociations, ces candidats seront invités à adresser à SNCF Immobilier et/ou son Gestionnaire, dans les délais qui leur seront indiqués, une proposition définitive sur la base de leur proposition initiale et des compléments apportés en cours de négociation.

TITRE 6

JUGEMENT DES PROPOSITIONS ET CRITERES D'ATTRIBUTION

1. EXAMEN DE RECEVABILITE DES PROPOSITIONS

Les candidatures jugées recevables dans les conditions fixées à l'article 2.3 « Recevabilité des propositions » du Titre 3 « Modalités de consultation » seront examinées et notées au regard des critères pondérés fixés au présent Titre 6 « Jugement des propositions et critères d'attribution ».

2. CRITERES DE SELECTION DES PROPOSITIONS

L'attribution se fait sur la base des critères pondérés suivants :

Critères d'attribution		Notation sur 100	
1. Robustesse	Robustesse du candidat (pièce n°1)	25	50 /100
	Robustesse économique de la proposition (pièce n°3)	25	
2. Qualité du projet	Qualité de la réponse aux ambitions du présent appel à projets et aux enjeux par site (pièce n°4)	20	50 /100
	Qualité du programme travaux et aménagement (pièce n°5)	20	
	Planning prévisionnel de mise en œuvre du projet (pièce n°6)	10	

3. PRECISIONS SUR LES CRITERES D'ATTRIBUTION

Pour chaque critère, le candidat dont la proposition est jugée la plus satisfaisante ou performante se voit attribuer la meilleure note sans que celle-ci soit nécessairement égale à la totalité des points de chaque critère.

4. ATTRIBUTION ET REJET DES PROPOSITIONS

La Convention d'Occupation sera conclue avec le candidat dont la proposition aura été jugée la plus avantageuse selon les critères énoncés au présent Titre 6 « Jugement des propositions et critères d'attribution ».

SNCF Immobilier ou son Gestionnaire informera les autres candidats du rejet de leur proposition.

Annexes

DOCUMENT 1	Charte pour l'occupation temporaire et transitoire Ville de Paris
DOCUMENT 2	Projet de Convention d'Occupation
DOCUMENT 3	Cadre de réponse financier
DOCUMENT 4	Carnet de présentation des sites
DOCUMENT 5	Formulaire l'équipe projet candidature appel à projets
DOCUMENT 6	Pièces techniques
DOCUMENT 7	Accord de confidentialité
DOCUMENT 8	Attestation de visite
DOCUMENT 9	Questionnaire facultatif de mise en relation des candidats

* * *