



AVIS D'APPEL A PROJETS

« A l'orée de la Petite Ceinture 3 »

Appel à projets pour la mise à disposition de deux sites de la Petite Ceinture à Paris

Le présent appel à projet porte sur la mise à disposition de deux sites situés aux abords de la Petite Ceinture à Paris :

- 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

Ces sites relevant du domaine public de l'Etat ont été attribués à SNCF Réseau. Ils seront mis à disposition dans le cadre d'une convention d'occupation domaniale non constitutive de droits réels d'une durée de 20 ans.

Le périmètre de l'appel à projets ne comprend 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 ARNAUD LUNEL 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 ?

SNCF Immobilier, agit au nom et pour le compte des propriétaires du Groupe Public Unifié dans le cadre d'un mandat spécifique 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 restent 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.

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 des 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 ces sites dans le cadre d'une convention d'occupation domaniale non constitutive de droits réels sur la commune de Paris.



Cette convention sera conclue pour une durée de 20 années.

La date prévisionnelle de prise d'effet de la convention est fixée à avril 2026.

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

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

Leur nature permettra de décliner les 16 principes posés pour l'occupation temporaire et transitoire dans la charte dédiée de la Ville de Paris annexée au règlement de la présente consultation.

Le présent 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.

« A l'orée de la Petite Ceinture 3 » - gare de Vincennes (PC20) et voûtes Vaugirard (PC15) : Avis d'appel à projets



- 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.

Quelle Procédure de sélection ?

Une convention d'occupation non constitutive de droits réels sera 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 une phase unique dite de « **Proposition** ».

Quel Calendrier ?

Le calendrier prévisionnel s'établit comme suit :

Calendrier prévisionnel	Date
Publication	<i>11 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>

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 est composé des pièces suivantes :

- Le 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 des sites (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)

Ce dossier est à télécharger, au plus tard jusqu'au **5 décembre 2025 à 17h**, sur la plateforme internet à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf>.

Les candidats sont invités à remettre leur proposition au plus tard **le 5 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, la proposition ne pourra plus être déposée sur la plateforme internet et sera en conséquence irrecevable



Quels critères de sélection ?

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

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 (sur la forme et le fond) sont précisées dans le règlement de la consultation.

Comment réaliser la visite du site ?

Chaque candidat qui souhaite déposer une candidature doit obligatoirement avoir réalisé une visite du Bien visé. Sa candidature, pour être prise en compte, devra comporter une copie de l'attestation de visite dûment signée par le représentant du candidat et par le représentant de SNCF Immobilier ou de son Gestionnaire.

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

- **La Gare de Vincennes (PC20)**

Une visite d'une durée maximum de 1 h 30 sur site aura lieu **le 05 août à 10h et le 03 octobre à 10h**

Le rendez-vous est fixé à l'adresse suivante **103 Cours de Vincennes, 75020 Paris**

- **Les voûtes Vaugirard (PC15)**

Une visite d'une durée maximum de 1 h 30 sur site aura lieu **le 05 août à 15h et le 03 octobre à 15h**

Le rendez-vous est fixé à l'adresse suivante **372 rue de Vaugirard, 75015 Paris**



Contact

Renseignements techniques et administratifs :

Xavier Moreau de Bellaing - Courriel : xavier.moreau-de-bellaing@sncf.fr - Tél : 06 24 26 36 08

Sara Zaimov – Courriel : sarah.zaimov@sncf.fr – Tél : 06 25 11 57 46

Joys Rizkallah - Courriel : joys.rizkallah@eset-pm.com - Tél : 06 03 70 08 84

Date d'envoi du présent avis à la publication

Le 11 septembre 2025