

# AVIS DE PUBLICITÉ SIMPLIFIÉ

Article L2122-1-1 alinéa 1

## MISE A DISPOSITION PAR SNCF RESEAU D'UN BIEN IMMOBILIER SUR LA COMMUNE DE PARIS (75) POUR UNE ACTIVITE DE BUREAU ET ACCUEIL DE PUBLIC

### 1. Propriétaire et gestionnaire du domaine :

**SNCF Immobilier - Direction Immobilière Territoriale Ile de France de SNCF Immobilier**, dont les bureaux sont sis Campus RIMBAUD - 10 rue Camille Moke - CS 20012 à SAINT-DENIS Cedex (93212), représentée par le Directeur du Département Prospective et Valorisation foncières de la Direction Immobilière Ile-de-France, Monsieur **Xavier MOREAU DE BELLAING**. SNCF Immobilier (branche Immobilière de la Société nationale SNCF) agissant au nom et pour le compte de SNCF Réseau et conformément à la convention de gestion et de valorisation immobilière du 30 juillet 2015 par laquelle SNCF Immobilier a été mandatée pour la gestion et la valorisation du patrimoine immobilier de SNCF Réseau.

### 2. Correspondant : Renseignements techniques et administratifs :

ESSET : Madame **RIZKALLAH Joys** joignable par courriel : [joys.rizkallah@esset-pm.com](mailto:joys.rizkallah@esset-pm.com)  
Adresse : ESSET PM - Liberty Tower – 17 place des Reflets, 92097 Paris La Défense Cedex

### 3. Objet de la procédure :

La présente procédure de mise en concurrence a pour objet la passation d'une convention d'occupation temporaire non constitutive de droits réels relative à la mise à disposition d'un bien immobilier d'une superficie d'environ **36 m<sup>2</sup>** de **bâtiment** situé **265-267 avenue Daumesnil à PARIS (75012)**, et repris au cadastre de cette commune sous n°48p section AT en vue d'y exercer une activité de bureau et accueil de public.

#### Ne sont pas autorisés :

- Tout changement de l'activité exercée par l'OCCUPANT dans le BIEN occupé devra préalablement faire l'objet de l'accord exprès de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou du GESTIONNAIRE.
- L'OCCUPANT s'engage à ne réaliser aucune activité de réparation, de maintenance ou d'entretien de véhicules sur le terrain mis à disposition.
- L'OCCUPANT s'engage à ne produire aucunes nuisances à l'égard du voisinage.
- L'OCCUPANT ne peut exiger de SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou son GESTIONNAIRE des travaux de quelque nature que ce soit.
- L'OCCUPANT n'est pas autorisé à stocker des matières dangereuses ou polluantes sur l'emplacement mis à disposition.
- L'OCCUPANT n'est pas autorisé à procéder à des excavations sur le terrain mis à disposition durant toute la durée de la convention.

Les conditions complètes de mise à disposition du BIEN sont précisées dans le projet de convention d'occupation.

En contrepartie du droit accordé à l'occupant, celui-ci versera à SNCF Réseau une redevance annuelle d'occupation domaniale dont le seuil minimal est fixé à **VINGT MILLE DEUX CENT DIX EUROS (20 210,00 € HT)** Euros Hors charges.

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

Le montant estimatif annuel des impôts et taxes s'élève à **SIX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS et QUATRE VINGT-NEUF CENTIMES (695,89 € HT)** Euros hors taxes TVA en sus.

Les frais de dossier de à **DEUX MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS (2 550,00 € HT)** Euros hors taxe

Cette convention sera conclue rétroactivement pour une durée de **DEUX (2) ans** à compter du **1er octobre 2025** (ci-après « Date de prise d'effet de la convention ») pour se terminer le **30 septembre 2027**.

#### **4. Procédure :**

La convention d'occupation non constitutive de droits réels est passée selon la procédure de sélection préalable de l'article **L2122-1 alinéa 1** du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

#### **5. Visite de site :**

Une visite obligatoire sur site aura lieu le **mardi 10 février 2026**. Le candidat devra nécessairement prendre rendez-vous par mail avec Madame RIZKALLAH Joys, le correspondant dont les coordonnées sont précisées au point 2 ci-dessus. Toute demande de visite reçue après le **vendredi 6 février 2026 à 17h00** ne sera pas recevable. Le rendez-vous est fixé à l'adresse précisée au point 3. Toute personne se présentant au-delà de cette date ne pourra pas effectuer la visite.

Les candidats devront imprimer pour le jour de la visite l'attestation de visite jointe au dossier de consultation. Ils se rendent sur place munis de cette attestation et de leur pièce d'identité. L'attestation de visite est présentée puis signée par SNCF Immobilier ou son Gestionnaire.

L'attestation de visite signée par SNCF Immobilier ou son Gestionnaire est obligatoirement jointe au dossier de candidature et de proposition remis par le candidat. En l'absence de fourniture de cette attestation, le dossier de la candidature et de la proposition sera déclaré irrecevable.

#### **6. Projet de convention d'occupation**

Le projet de convention d'occupation contenant les règles et conditions de la mise à disposition du bien est joint en annexe du présent avis.

#### **7. Composition du Dossier de la candidature et de la proposition**

Le dossier de candidature à compléter, élément essentiel de la proposition du candidat est joint en annexe du présent avis.

Toute personne souhaitant participer à la consultation doit déposer, dans le délai prévu au point 12 ci-après et sous peine d'irrecevabilité, un dossier composé des documents suivants :

- a) Une lettre de candidature comportant : les noms, prénoms, qualité, domicile du demandeur ou, si la demande émane d'une personne morale, les précisions suivantes : nature, dénomination, siège social et objet de la personne morale
- b) Une liste de références locales, régionales ou nationales en lien avec l'activité projetée
- c) Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat n'est pas en état de liquidation judiciaire ou de faillite personnelle en application du code de commerce ou d'une procédure équivalente régie par un droit étranger,
- d) Un extrait K bis ou tout document équivalent, datant de moins de trois mois, établissant les pouvoirs de la personne habilitée à représenter le candidat ou, le cas échéant, le groupement de candidats,
- e) Une note précisant :
  - La nature de l'activité envisagée
  - Le projet du candidat et notamment sa capacité et les modalités dans lesquelles il entend exploiter le bien mis à disposition, et le cas échéant, les travaux et aménagements qu'il envisage de réaliser.
  - Le business plan du candidat : une présentation de l'évolution de son chiffre d'affaires permettant d'apprécier le réalisme de son modèle économique sur toute la durée de l'occupation

future du bien, notamment au regard du montant de la redevance proposée et les moyens techniques et humains qu'il entend affecter à l'exécution de la convention : matériel utilisé, maintenance, classification fonctionnelle des emplois, expérience des salariés.... Ce document fera clairement apparaître les éventuels besoins de travaux et leur estimation.

- Le montant de la redevance annuelle proposée par année sur la durée du contrat (hors taxes et hors charges)

f) Le projet de convention d'occupation paraphé et signé sur chaque page

g) L'attestation de visite de site signée par SNCF Immobilier ou son Gestionnaire.

Les candidats se présentant en groupement sont informés de ce que l'attribution de la convention d'occupation à un groupement supposera nécessairement sa transformation en groupement solidaire, SNCF Immobilier ou son Gestionnaire se réservant le droit de solliciter toute pièce de nature à établir après attribution de la convention mais avant sa signature, l'existence de cette solidarité.

Les documents remis par les candidats sont signés et rédigés en langue française. Dans le cas contraire, les documents originaux doivent être accompagnés d'une traduction en français certifiée conforme à l'original par un traducteur assermenté.

L'ensemble du dossier ne doit pas dépasser l'équivalent de **six (6)** pages numérotées (format A4).

SNCF Immobilier se réserve la possibilité, s'il constate que certains des documents ou renseignements exigés ci-dessus sont absents ou incomplets, de demander, par courriel à l'adresse mentionnée dans le dossier à tous les candidats concernés de compléter leur dossier dans le délai fixé dans le courriel. Les réponses devront être transmises et reçues dans ce délai soit par courriel à la personne aux coordonnées précisées au point 2, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'adresse mentionnée au point 2. Aucun autre document ou renseignement, autres que ceux réclamés, ne devront être envoyés à cette occasion sous peine d'irrecevabilité.

Les candidats peuvent demander des renseignements complémentaires à SNCF Immobilier nécessaires à l'élaboration de leur proposition, au plus tard le **lundi 16 février 2026 à 12h00**, directement sur la plateforme internet Epublimmo à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf> via le bouton « Poser une question » et en renseignant la zone « Commentaire ». SNCF Immobilier transmettra à l'ensemble des candidats qui se sont fait connaître les réponses à l'ensemble des questions posées au plus tard le **jeudi 19 février 2026 à 17h00**, via la plateforme internet Epublimmo.

Les dossiers ne comportant pas l'intégralité des documents et informations mentionnés ci-dessus ou ne respectant pas les conditions formelles de présentation du dossier imposées par le présent avis seront déclarés irrecevables et ne seront pas examinés.

## 8. Critères de sélection

SNCF Immobilier se réserve la possibilité de rejeter les candidatures manifestement insuffisantes. Les dossiers des candidats seront examinés, notées et classées au regard des critères pondérés suivants :

### 1) Redevance : [30 points]

Le candidat dont le montant annuel cumulé de la redevance (hors taxe et hors indexation) sur la durée de la convention est le plus élevé se voit attribuer la meilleure note.

La notation de ce critère est calculée selon la formule ci-après : (note maximale X montant annuel cumulé de la redevance (hors taxe et hors indexation) sur la durée de la convention de la proposition) / montant annuel cumulé de la redevance (hors taxe et hors indexation) sur la durée de la convention de la proposition la plus élevée

### 2) Business plan et moyens techniques et humains affectés à l'exécution de la convention : [35 points]

Le niveau de qualité et de performance du business plan et des moyens techniques et humains est apprécié au regard du projet présenté par le candidat dont la liste des documents à fournir est précisée au point 7 ci-dessus. Le business plan doit être présenté sur toute la durée de la convention d'occupation temporaire pour permettre de visualiser le plan d'amortissement des investissements réalisés.

### 3) Pertinence de l'activité proposée au regard de l'activité autorisée [35 points]

## **9. Clause de réserve**

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

## **10. Confidentialité**

Toute information, quel qu'en soit le support, communiquée par l'une des parties à l'autre, à l'occasion de la présente procédure est soumise à une obligation de confidentialité. Les parties prennent toutes mesures particulières nécessaires à la protection des documents et des supports de ces informations, quelle qu'en soit la nature ou la forme.

## **11. Négociation**

Après examen des propositions, SNCF Immobilier se réserve la possibilité d'inviter les candidats dont la proposition est recevable et qui ont fait les meilleures propositions à une séance de négociation.

## **12. Validité et date limite de remise des dossiers de candidature**

Le **vendredi 6 mars 2026 à 17h00** par dépôt sur la plateforme internet Epublimmo à l'adresse suivante : <https://www.epublimmo.sncf>

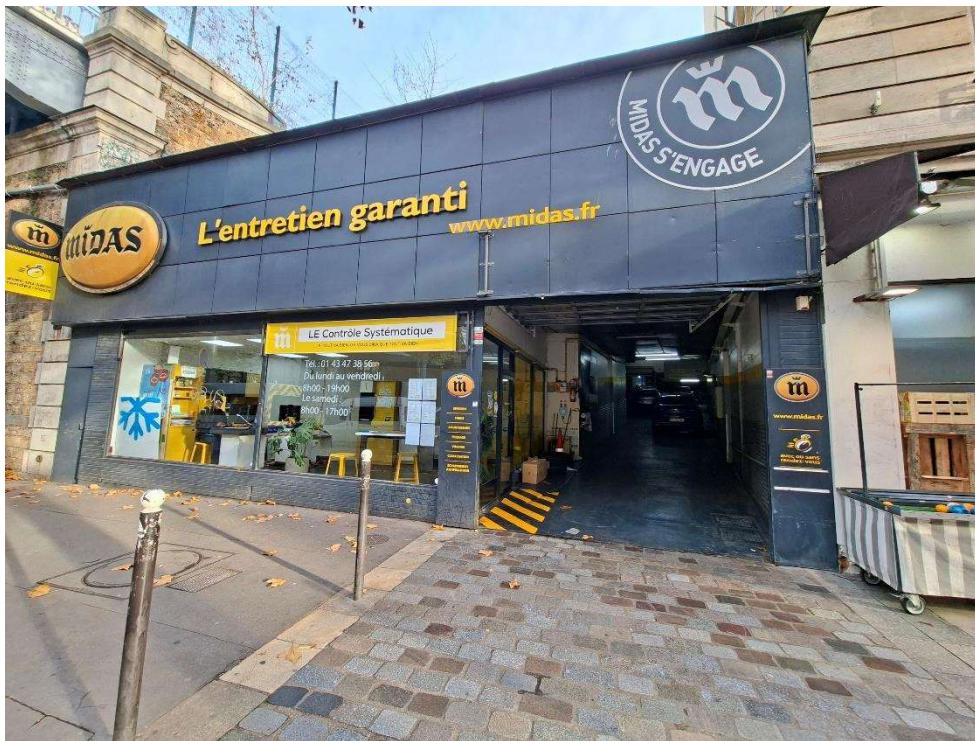
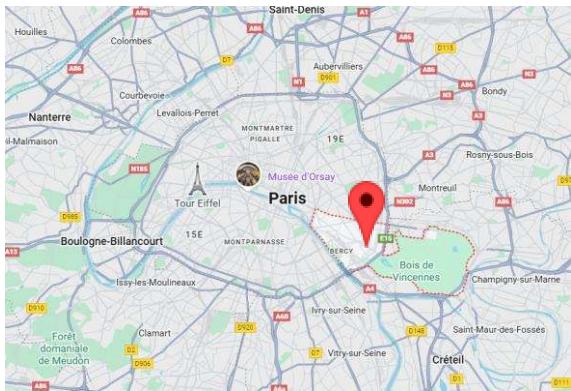
Les plis parvenus au-delà de cette date et cette heure limites seront déclarés irrecevables.

Le délai de validité du dossier de candidature est de **SIX (6) mois** à compter de la date limite de remise des plis.

## Fiche de site

### 1. Page de garde

Type de bien : bâtiment et terrain nu  
Adresse : 265 avenue Daumesnil, PARIS (75012)



### Localisation du bien

|        |               |
|--------|---------------|
| Région | ILE-DE-FRANCE |
|--------|---------------|

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Département              | <b>PARIS</b>   |
| Commune                  | <b>PARIS (75)</b>                                    |
| Axe ferroviaire          | Petite Ceinture                                      |
| Surface                  | 36 m <sup>2</sup> de bâtiment (B003)                 |
| Réf. cadastre            | AT 48p   |
| Hors site / Site réf. UT | Lot 122606p / UT : 284468Z                           |
| N° de ligne - PK         | N°955 000 - de La Râpée à Batignolles - PK : 020+476 |

Informations générales

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Propriétaire juridique | <b>SNCF RESEAU</b> |
| Propriétaire interne   | <b>SNCF RESEAU</b> |
| Portefeuille           | <b>FERROVIAIRE</b> |
| Date de la visite      | 25/05/2025         |

## 2. Situation du bien

## Vue satellite



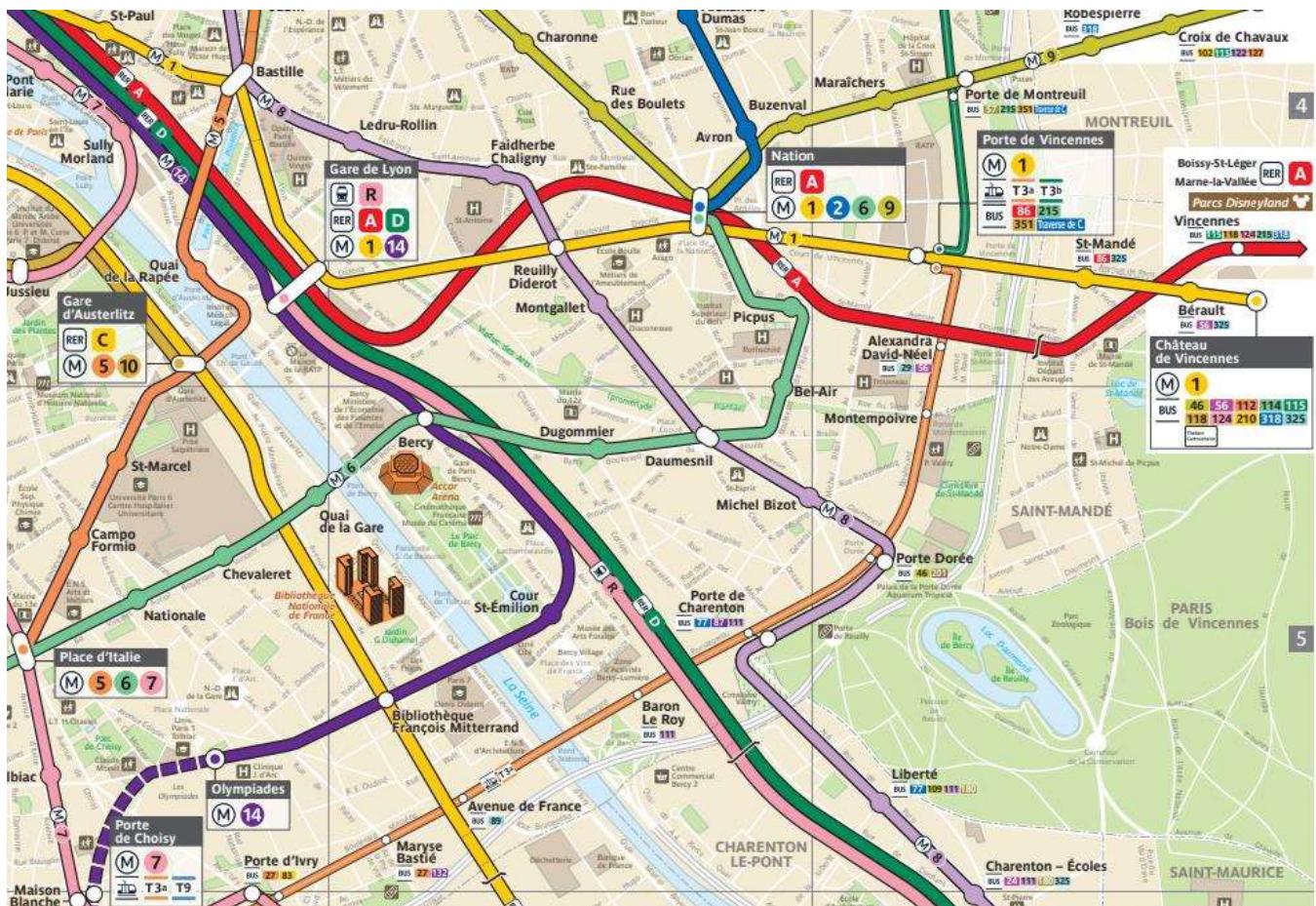
## Cadastre



Le terrain concerné par l'occupation est situé 265 avenue Daumesnil à PARIS (75012) sur une partie de la parcelle référencée AT 48p dont la superficie totale est de 58.92 a.

Accessibilité :

- Le BIEN est accessible en métro par la Ligne 8.
- Le BIEN est également accessible par le périphérique.
- Le BIEN est accessible en bus par les lignes 46, 87, 325.
- Le BIEN est accessible en vélo.



## Informations relatives au bien :

### Environnement urbain

Le **265 avenue Daumesnil**, dans le 12<sup>e</sup> arrondissement de Paris, s'inscrit dans un secteur résidentiel et commerçant établi, structuré autour d'un axe majeur reliant la place Daumesnil au Bois de Vincennes. Le **PLU bioclimatique** y promeut la continuité des rez-de-chaussée actifs, la valorisation du patrimoine bâti, la réduction des îlots de chaleur et l'intégration du végétal, notamment grâce à la proximité du bois et des jardins de quartier.

Le quartier bénéficie d'une **excellente accessibilité**, avec le métro **Michel Bizot (ligne 8)**, le **tramway T3a**, plusieurs lignes de bus et des pistes cyclables continues le long de l'avenue. Les cheminement piétons sont larges et arborés, contribuant à un cadre propice aux mobilités douces et à la vie de quartier.

L'environnement commercial est **vivant et bien diversifié**, composé de commerces alimentaires de proximité, pharmacies, services médicaux, boulangeries, cafés, restaurants, banques, établissements scolaires et équipements publics. La proximité de la **Porte Dorée**, du **Musée de l'Histoire de l'Immigration** et du **Zoo de Vincennes** renforce l'attractivité culturelle et familiale du secteur.

Architecturalement, le tissu urbain mêle **immeubles haussmanniens**, constructions en pierre de Paris, ensembles des années 1930 et programmes contemporains intégrant balcons, jardins intérieurs et matériaux durables. Les règles du PLU privilégiennent des **hauteurs maîtrisées**, l'harmonisation avec le bâti existant et l'amélioration des performances énergétiques. L'ensemble forme un quartier résidentiel calme, structuré, verdoyant et recherché, adapté à des projets **d'habitat, de commerces ou de services**.

### Interface Petite Ceinture

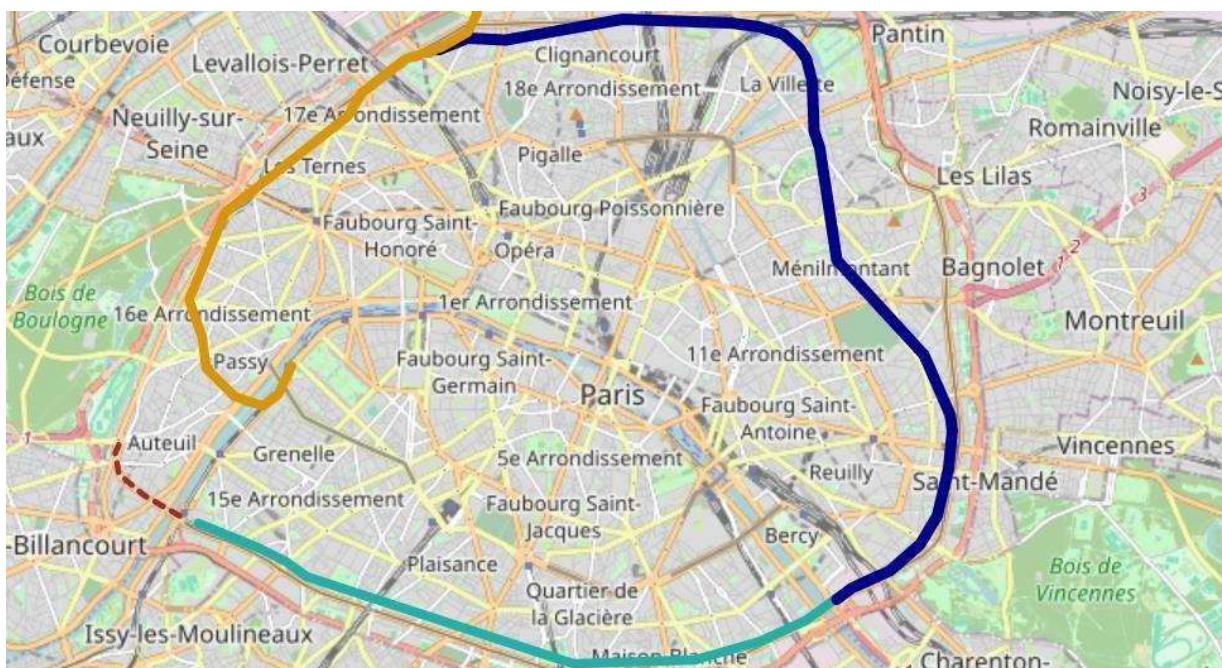
Construite à partir de 1852 pour faciliter le passage des marchandises entre les différentes gares de Paris, la Petite Ceinture a connu son apogée autour des années 1900 avec plus de 40 millions de voyageurs. L'arrivée de la ligne de bus de ceinture en 1934, la suppression des abattoirs de Vaugirard à la fin des années 1970 et le déménagement des usines Citroën ont conduit à l'arrêt progressif de son exploitation ferroviaire dans les années 1990.

Elle fait toujours partie du réseau ferré national (RFN), à l'exception d'un tronçon à l'ouest, entre Auteuil et la Muette dans le 16<sup>e</sup> arrondissement de Paris (fermé en 2008) et de la section du 17<sup>e</sup>

arrondissement de Paris comprise entre la rue Alphonse de Neuville et le Pont Cardinet, dite Tranchée Pereire (fermée en 2013).

La Petite Ceinture se décompose aujourd'hui en 3 **lignes distinctes, dont une circulée** :

- La ligne La Rapée - **Batignolles** (ligne n°955 000 du réseau ferré national), dite Petite Ceinture Rive Droite, qui relie le réseau de Paris-Saint-Lazare au réseau de Paris-Austerlitz (en croisant les réseaux de la gare du Nord et de la gare de l'Est) ;
- **La ligne Auteuil-Boulogne - La Rapée** (ligne n°980 000 du réseau ferré national), dite Petite Ceinture Rive Gauche, qui arpente le Sud parisien et croise les réseaux des gares de Lyon/Bercy, Montparnasse ainsi que le RER C ;
- **La ligne Ermont-Eaubonne — Champ-de-Mars** (ligne n°962 000), exploitée par le RER C.



Ligne Rapée-Batignolles (en bleu), ligne Auteuil-Boulogne-La Rapée (en vert) et ligne Ermont-Eaubonne-Champs de Mars (en orange) OpenStreetMap contributors — ASPCRF

Une végétation sauvage et une diversité d'espèces animales ont ainsi pu se développer sur cette emprise depuis les années 1990 et ont ainsi conduit à l'identifier comme un corridor écologique structurant à l'échelle parisienne.

La Petite Ceinture a ainsi été identifiée dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) comme « liaison reconnue pour son intérêt écologique [en contexte urbain]. » Par plusieurs de ses caractéristiques, ajoutées à sa surface totale (40 ha), elle joue déjà un rôle important au titre de la biodiversité. Elle a été qualifiée dans le projet de Trames Verte et Bleue (TVB) de la Ville de Paris — les Chemins de la Nature, comme corridor linéaire favorable à la biodiversité.

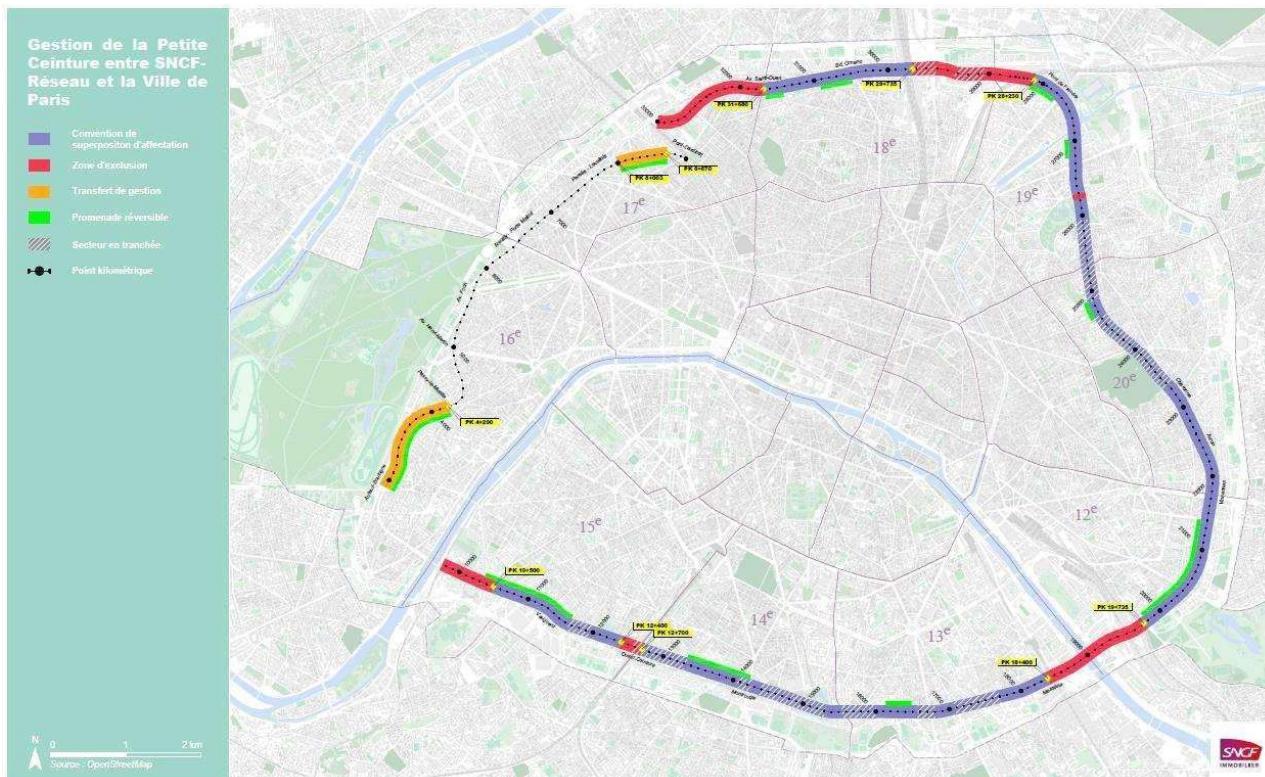
Le groupe SNCF et la Ville de Paris ont signé un protocole-cadre de dix ans le 17 juin 2015 ayant pour objet de développer conjointement les nouveaux usages pour la Petite Ceinture ferroviaire dans le respect de son origine, de son histoire, de son patrimoine naturel, compte tenu des évolutions d'usages intervenues depuis plusieurs décennies et des perspectives pour son devenir, en retenant les objectifs suivants :

- Rendre progressivement possible l'ouverture au public de certains tronçons identifiés au Sud, au Sud-Est, à l'Est et au Nord-Est de la Petite Ceinture pour permettre au plus grand nombre de profiter de ces espaces exceptionnels au 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.

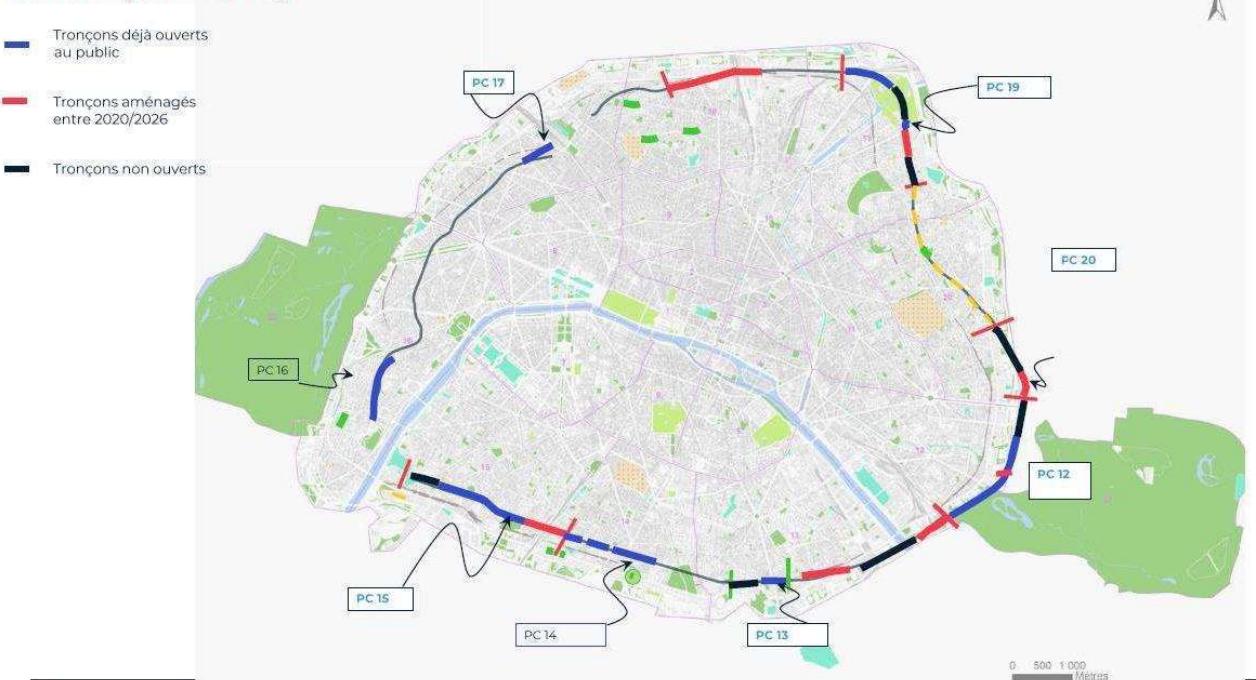


*Synthèse du conventionnement de gestion sur la Petite Ceinture*

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 O Ville de Paris*

Les séquences ouvertes constituent un ensemble d'itinéraires qui ont été conçus comme autant de « sentiers ferroviaires » circulant sur la plateforme ferroviaire, dans le respect des espaces préexistants et du patrimoine architectural et végétal.

Ce concept de « sentier ferroviaire » s'entend comme un espace hybride entre patrimoine ferroviaire et friche urbaine, qui repose sur un cheminement piétonnier, parfois matérialisé, parfois non, dans un espace plus large laissé le plus proche possible de sa situation antérieure

Ce sentier ferroviaire croise les différents équipements de l'ancienne ligne de la petite Ceinture : anciens quais de voyageurs et bâtiments-voyageurs, escaliers permettant d'accéder aux quais, rampes d'accès, etc. Le sentier ferroviaire est complété, en fonction des attentes et besoins initiés par le travail participatif, par de petits espaces de repos, de détente et de services simples, en relation avec l'environnement du site.

Des sites attenants à la Petite Ceinture, pour la plupart bâtis sont par ailleurs visés pour développer des activités culturelles, écologiques et/ou sociales à l'échelle de chaque arrondissement traversé voire de la ville, ce, dans un souci d'intégration urbaine et environnementale de l'infrastructure.

Le présent bien relève de ces sites. Il est attenant à un jardin partagé et localisé en sous-face de la Petite Ceinture. L'ouverture au public de la promenade en surplomb est à l'étude par la Ville de Paris dans le cadre du budget participatif 2024. La Ville étudie par ailleurs l'ouverture d'un jardin public de part et d'autre des voûtes pour des travaux projetés au-delà de 2026. La création d'un accès à la

Petite Ceinture côté Quai de la Marne pourrait être envisagée à cette occasion. Des interfaces pourront alors s'opérer plus facilement entre les voûtes et la Petite Ceinture.

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

### 3. Description du bien

Le reportage photographique réalisé lors de la visite sur place effectuée le 19/06/2025 est intégré ci-dessous :

#### L'accès :



#### Le local :





L'accès principal au bâtiment se fait par la rampe d'accès appartenant au propriétaire du local jouxtant celui de SNCF IMMOBILIER.

L'occupant actuellement sur site est raccordé lui-même à l'électricité et à l'eau. Le futur occupant doit se raccorder lui-même à l'eau et à l'électricité.

#### Modalités de stationnement :

Aucun stationnement véhicule n'est disponible dans l'emprise du bien.

#### **1. Contraintes et risques**

##### Diagnostics techniques divers

| DIAGNOSTIC                     | Réception complète | Réception partielle | A faire réaliser | Non concerné | Prestataire    |            |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|------------------|--------------|----------------|------------|
| <b>DTA</b>                     |                    |                     | OUI              |              | Ahmed BOUDJEMA | 28/04/2023 |
| DPE                            |                    |                     | OUI              |              | Ahmed BOUDJEMA | 29/05/2025 |
| <b>Diagnostic électrique</b>   |                    |                     |                  | Non concerné |                |            |
| <b>Diagnostic incendie</b>     |                    |                     |                  | Non concerné |                |            |
| <b>Diagnostic plomb</b>        |                    |                     |                  | Non concerné |                |            |
| <b>Installation électrique</b> |                    |                     |                  | Non concerné |                |            |
| <b>Etat termites</b>           |                    |                     |                  | Non concerné |                |            |

##### Accessibilité SNCF pour surveillance :

SNCF réalise des visites de surveillance périodiques de l'ouvrage.

A ce titre, le BIEN doit pouvoir rester accessible 24/24h à SNCF sous un délai de prévenance de 48h.

L'occupant est disponible par téléphone et se déplace si SNCF a besoin d'accéder au site.