



SNCF IMMOBILIER

LA 5^{ème} LIGNE DE MÉTIERS

DU GROUPE PUBLIC FERROVIAIRE

DOSSIER DE PRESSE

WWW.PRESSE-SNCF-IMMOBILIER.FR



CONTACTS PRESSE :

Caroline de Jessey - Email : caroline.de-jessey@sncf.fr - 06 21 80 35 63 / Valérie Arribard - Email : valerie.arribard@sncf.fr - 06 89 26 51 91

Vidéos-photos-dossier de presse disponibles sur www.presse-sncf-immobilier.fr

AU SOMMAIRE



Vue de la future base logistique Chapelle International © SAGL – Architectes Associés © Jean-Pierre Porcher

■ VOLET 1

PRÉSENTATION INSTITUTIONNELLE

- Rencontre avec Sophie Boissard
- SNCF Immobilier, la 5^{ème} ligne de métiers du Groupe public ferroviaire
- Des savoir-faire réunis : une offre unique
- Le saviez-vous ?
- Dans quel cadre politique et économique s'inscrit la création de SNCF Immobilier ?
- L'Aménagement urbain *by* SNCF Immobilier avec Espaces Ferroviaires
- Le Logement *by* SNCF Immobilier avec ICF Habitat

■ VOLET 2

NOS PROJETS PHARE À LA UNE

- Focus Île-de-France
- Zoom Régions



“ UNE CHANCE HISTORIQUE ”

INTERVIEW DE SOPHIE BOISSARD,
DIRECTRICE GÉNÉRALE EN CHARGE DE LA PRÉFIGURATION
DE SNCF IMMOBILIER

Que représente la création de SNCF Immobilier ?

C'est un tournant majeur dans l'histoire de SNCF et RFF, rendu possible par la réforme ferroviaire votée par le Parlement le 4 août dernier. Le nouveau groupe public ferroviaire s'apprête à développer un nouveau métier, complémentaire à ses activités de transport et de gestionnaire de réseau, en regroupant, au sein d'une même entité, l'ensemble de ses savoir-faire en matière de gestion et de valorisation immobilière, d'aménagement urbain et d'opérateur de logement. Nous suivons ainsi l'exemple d'autres compagnies ferroviaires de premier plan, comme les CFF en Suisse, ou JR East au Japon.

Comment l'idée de cette création est-elle venue ?

Lorsque j'ai rejoint SNCF, en 2008, nous avons déjà fait un premier pas en créant Gares & Connexions, l'activité spécialisée dans la gestion et le développement de ces éléments si spécifiques du patrimoine ferroviaire que sont les gares de voyageurs, que j'ai eu la chance de diriger.

Lors des travaux préparatoires à la réforme ferroviaire, s'est imposée naturellement à Jacques Rapoport et Guillaume Pepy la nécessité d'aller plus loin en unifiant, au sein d'un même ensemble, la gestion de toutes les composantes du patrimoine immobilier et foncier du futur groupe, en dehors des gares de voyageurs, et de confier à ce même ensemble la mission de valoriser le foncier non utile aux activités ferroviaires. Après une première phase d'étude, le vote de la loi du 4 août 2014 permet de concrétiser ce projet. D'où la création de SNCF Immobilier, dont le projet de préfiguration et création m'a été confié.

Comment se positionnera SNCF Immobilier sur les territoires ?

Nous souhaitons nous organiser autour de 7 directions territoriales, capables de dialoguer avec les villes et les acteurs de l'aménagement urbain et de construire des partenariats durables.

Nous avons déjà une bonne expérience en la matière : prenez les grandes opérations urbaines en cours à Paris, pratiquement toutes se font déjà en collaboration avec SNCF et RFF, sur du foncier progressivement « gagné » sur les emprises ferroviaires historiques. C'est cette logique-là que nous voulons développer et démultiplier à l'échelle des territoires.

Quels sont les atouts selon vous de SNCF Immobilier sur le marché du foncier et de l'immobilier ?

En fait, c'est un marché sur lequel nous sommes présents depuis très longtemps : les premières compagnies ferroviaires françaises, ancêtres de SNCF, ont toujours associé à leurs projets de développement ferroviaire des projets urbains, parce que cela leur permettait de se garantir des revenus complémentaires à travers des activités hôtelières par exemple, ou de répondre à leurs besoins propres, par la construction de logements pour leurs personnels ou des installations industrielles.

Nous sommes donc riches de savoir-faire accumulés depuis 150 ans et nous avons développé une expertise unique, notamment lorsqu'il s'agit de restructurer des espaces complexes, dans lesquels coexistent des activités ferroviaires et des projets urbains. C'est le métier d'Espaces Ferroviaires ou d'AREP.

ICF Habitat, avec son parc de 100 000 logements dont 90% sociaux, est quant à lui un des opérateurs de premier plan du logement social en France, logeant en grande majorité des non-cheminots (à hauteur de 75 %).

Et dans les régions plus particulièrement ?

SNCF Immobilier sera un partenaire privilégié des métropoles régionales, très dynamiques en matière d'aménagement urbain.

Nous interviendrons sur les différents segments de la chaîne de production immobilière : identification et mise à disposition de foncier urbanisable, études et conduite d'opérations d'aménagement sur les emprises plus importantes, nécessitant des travaux de libération importants, ou encore copromotion et développement de programmes de logements et de bureaux sur certains sites.

Mais la première des priorités sera d'abord de bien analyser notre patrimoine, ses caractéristiques et ses contraintes, ainsi que les besoins actuels et futurs en matière ferroviaire, pour identifier, avec les villes, les sites sur lesquels des opérations peuvent être conduites. À cause de la séparation entre RFF et SNCF, nous avons pris, dans ce domaine aussi, un retard important qu'il faudra rattraper.

Quel avenir pour SNCF Immobilier ?

Avec le potentiel foncier que nous pouvons mobiliser, notamment dans les grandes métropoles, nous souhaitons devenir dans les dix prochaines années l'un des acteurs majeurs de la transformation urbaine en cours et contribuer à la mobilisation nationale pour le logement, dans une logique de coconstruction avec les différents acteurs de la ville.

Quelle cohérence avec les autres familles d'activités du nouveau groupe public unifié ferroviaire ?

Les activités immobilières ont toute leur place dans le portefeuille de métiers d'un groupe public ferroviaire comme SNCF. En fait, aménagement urbain et transport public sont complémentaires : le transport nourrit la ville et la ville nourrit le transport. Nous sommes, aux côtés des autres activités, tous ensemble des acteurs du bien-vivre en ville ou dans les territoires. Par ailleurs, sur le plan économique, les activités de SNCF Immobilier peuvent contribuer à renforcer le *business model* du Groupe SNCF, en permettant de mieux valoriser ses actifs, d'optimiser ses charges immobilières, qui sont le deuxième poste de charges, et de générer des revenus réguliers, complémentaires aux revenus des activités de transport.

Comment abordez-vous ce nouveau défi ?

Je vais m'investir avec beaucoup d'enthousiasme dans la création de SNCF Immobilier. Après la création de Gares & Connexions, puis le chantier de la réforme ferroviaire et du nouveau plan stratégique de SNCF, j'ai la chance de pouvoir vivre une nouvelle aventure, au service d'un projet auquel je crois beaucoup et avec des équipes extrêmement professionnelles et investies, qui ne demandent qu'à voir leur savoir-faire reconnu et encouragé. J'ai beaucoup de chance et j'en suis consciente !

SNCF IMMOBILIER,

5^{ème} LIGNE DE MÉTIERS DU NOUVEAU GROUPE SNCF



Passerelle de franchissement du faisceau ferré Saint-Lazare © Droits réservés

Au sein du nouveau groupe public ferroviaire, la gestion et la valorisation de l'ensemble des actifs fonciers et immobiliers du groupe public ferroviaire SNCF seront assurées par SNCF Immobilier, à l'exception bien sûr des gares de voyageurs qui resteront gérées par Gares & Connexions.

Ce très important parc regroupe des actifs industriels (ateliers, entrepôts, etc.) des immeubles de bureaux et des logements qui appartiennent à des entités juridiquement distinctes :

- L'actuelle SNCF (dont les actifs Fret),
- ses trois filiales immobilières Espaces Ferroviaires (aménagement, promotion), S2FIT (foncière de bureaux) et le Groupe ICF Habitat (opérateur et bailleur de logements),
- Réseau Ferré de France (RFF).

DES SAVOIR-FAIRE RÉUNIS : UNE OFFRE UNIQUE

Réunissant les métiers et les savoir-faire immobiliers de ces différentes entités, SNCF Immobilier aura trois missions principales :

- la gestion immobilière du parc immobilier industriel et tertiaire du Groupe, au service de la performance industrielle et sociale des différentes activités,
- la valorisation des actifs immobiliers et fonciers,
- la gestion et le développement du patrimoine résidentiel, propriété du Groupe ICF Habitat.

Ces trois métiers fonctionnent en synergie et supposent une connaissance approfondie du patrimoine occupé et des enjeux des marchés immobiliers locaux.

SNCF Immobilier, ce sera environ 700 agents et salariés (hors les 1965 salariés du Groupe ICF Habitat).

LE SAVIEZ-VOUS ?

SNCF IMMOBILIER, C'EST (HORS ICF HABITAT) :



ICF HABITAT :



NOTRE POSTURE AU SERVICE DE NOS CLIENTS INTERNES ET EXTERNES

- Nous mettons à disposition des activités du Groupe des espaces et installations performantes, à des conditions économiques optimisées.
- Sur le foncier libérable, nous aidons à faire émerger et produisons des opérations de valorisation de qualité, en cohérence avec les politiques publiques en faveur du logement et de la ville durable.
- Nous construisons des partenariats tant publics que privés avec les acteurs de l'immobilier et de l'aménagement urbain.

SNCF IMMOBILIER INNOVE...

- pour inventer la ville de demain,
- avec une vision stratégique,
- un professionnalisme éprouvé,
- une offre unique de savoir-faire aujourd'hui réunis,
- et des expérimentations (bâtiments verts, programmes urbains innovants...).

expérimentation **laboratoire** ville de demain rationalisation
sociétale **innovation** tête chercheuse **partenariat** prospective développement
performance **vision** valeur mixité urbaine **expertise**
engagement

DANS QUEL CADRE POLITIQUE ET ÉCONOMIQUE S'INSCRIT LA CRÉATION DE SNCF IMMOBILIER ?



© Illustration Thinkstock 2014

La loi de réforme ferroviaire votée en 2014 marque une nouvelle page dans l'histoire de SNCF avec la création du groupe public ferroviaire SNCF.

Ce nouveau groupe s'organisera autour de quatre grandes familles d'activités que sont la gestion de réseaux, le transport ferroviaire de voyageurs, le *mass transit* et les activités logistiques.

À compter du 1^{er} janvier 2015, s'ajouteront désormais avec SNCF Immobilier la gestion et la valorisation des actifs immobiliers de chaque famille d'activités et des filiales de SNCF (hors biens dévolus aux gares gérés par Gares & Connexions).

En 2015, les cinq familles d'activités du groupe public ferroviaire SNCF seront les suivantes :

— SNCF RÉSEAU

EPIC gestionnaire d'infrastructure unifié, comprend :

- RFF : propriétaire du réseau ferré national, des quais et des accès aux quais en gare, gestionnaire du réseau ferré national.
- Direction de la Circulation Ferroviaire (DCF)
- SNCF-Infra : entretien du réseau

— SNCF VOYAGEURS

EPIC opérateur de transport (avec les services voyageurs ferroviaires) comprend :

- Gares & Connexions : gestionnaire des gares
- Intercités
- TER
- Transilien
- SNCF Voyages

— KEOLIS

— SNCF LOGISTICS

Groupe Géodis pour le fret, et ses filiales gestionnaires d'actifs et transport combiné.

— SNCF IMMOBILIER

Nouvelle famille créée pour la gestion et la valorisation des biens fonciers et immobiliers des différentes entités du Groupe (à l'exception des biens dévolus aux gares).



Train TGV Duplex nouvelle livrée à quai en Gare du Nord © Patrick Messina

CONFORTER LE MODÈLE ÉCONOMIQUE DE SNCF EN DIVERSIFIANT SES ACTIVITÉS

Le modèle économique des activités de transport public est structurellement fragile et tributaire de la conjoncture économique. Tous les opérateurs cherchent à compléter leur portefeuille d'activités sur les secteurs les moins exposés.

La gestion d'actifs immobiliers fait partie de cette stratégie de diversification, comme le montrent les exemples un peu partout dans le monde, MTR à Hong Kong, CFF en Suisse qui ont développé une large gamme de produits immobiliers à proximité des gares. En France, des opérations de même nature ont été conduites sur des terrains ferroviaires, dans le quartier de la gare de Lyon à Paris autour de la gare de Lyon Part-Dieu, ou plus récemment à Lille, Rennes, ou dans les principaux sites parisiens en développement (ZAC Rive Gauche, Batignolles...).

La gestion et la valorisation immobilière peuvent donc être un levier essentiel de la performance industrielle, économique et sociale. C'est une des raisons pour lesquelles SNCF crée SNCF Immobilier. En la matière, le champ d'intervention potentiel est très large : libération, valorisation et cession des emprises inutiles, rénovation du parc existant, plan de développement locatif, financement de nouveaux actifs, rajeunissement du parc et tout ce qui reste à inventer pour construire la ville de demain.

NOS CINQ PRIORITÉS

- Optimiser la facture immobilière des différentes activités du Groupe pour contribuer à leurs performances économiques.
- Moderniser les installations et les sites de production pour accroître la performance industrielle et environnementale.
- Mettre à disposition des collaborateurs du Groupe un environnement de travail de qualité et une offre de logement adaptée à leurs besoins, notamment dans les zones tendues pour servir la performance sociale.
- Contribuer aux politiques locales et nationales en faveur de l'aménagement urbain et du développement du logement.
- Mettre en valeur la richesse des savoir-faire du Groupe, au service de son développement, en France et à l'international.

L'AMÉNAGEMENT URBAIN BY SNCF IMMOBILIER AVEC ESPACES FERROVIAIRES ET S2FIT

CHIFFRES CLÉS*

AMÉNAGEMENT :

26 ha de foncier ferroviaire représentant une constructibilité d'environ 400 000 m² SHON

PROMOTION :

environ 60 000 m² SHON construits

RÉSIDENCES HÔTELIÈRES DU RAIL :

11 RHR soit 1 095 chambres

*Chiffres clés des 10 dernières années

L'AMÉNAGEUR : ESPACES FERROVIAIRES

Filiale du Groupe SNCF créée en 1991, aménageur et maître d'ouvrage en immobilier, Espaces Ferroviaires est un acteur parmi d'autres de la valorisation du domaine ferroviaire en intervenant sur certains de ses fonciers inutiles au développement ferroviaire et qui peuvent muter vers l'urbain.

Espaces Ferroviaires maîtrise tous les métiers de la gestion d'actifs :

■ **L'aménagement** : de l'étude de faisabilité lors de l'acquisition des terrains jusqu'à la mise en œuvre d'un programme complet d'aménagement.

■ **La promotion** : réalisation, avec des promoteurs nationaux et régionaux, de programmes variés : logements, commerces, hôtels, équipements collectifs divers, Résidences Hôtelières du Rail (RHR).

■ **Les transactions** : expertises, négociations, commercialisation des locaux d'activités, commerces...

■ **La gestion d'actifs** avec S2FIT, filiale de bureaux SNCF créée en 2009. C'est une société foncière de bureaux qui gère une partie du parc tertiaire SNCF représentant environ 25 immeubles, soit plus de 130 000 m².

S2FIT assure les mises aux normes et en conformité de ce parc, en se rapprochant des standards du marché. Cette filiale contribue également à la performance du Groupe SNCF en optimisant l'occupation de ses espaces tertiaires.

LES FILIALES D'ESPACES FERROVIAIRES

ESPACES FERROVIAIRES
AMÉNAGEMENT

spécialisée dans l'aménagement de terrains

SCI de Co-promotion

destinée à la construction des programmes de bureaux, logements, hôtels...

SCI LA CHAPELLE

construit et gère des immeubles

ESPACES FERROVIAIRES
RÉSIDENCES & RAIL

spécialisée dans la construction de résidences pour le personnel roulant de SNCF

ESPACES FERROVIAIRES
TRANSACTIONS

spécialisée en transactions immobilières, elle expertise, négocie et commercialise des locaux d'activités, commerces...



LE LOGEMENT BY SNCF IMMOBILIER AVEC ICF HABITAT



© Claire-Lise Havet

OPÉRATEUR LOGEMENT - BAILLEUR SOCIAL : ICF HABITAT

Filiale logement de SNCF, ICF Habitat a vocation à accompagner la mobilité des cheminots actifs (25% de locataires dans le logement social).

Avec un patrimoine de plus de 100 000 logements qui conjugue parc social (90 000), intermédiaire, logements à loyer libre et chambres en foyer, ICF Habitat est le 4^{ème} opérateur du logement en France.

Présent sur la majorité du territoire métropolitain, ICF Habitat contribue à la réalisation des politiques publiques de l'État et des collectivités locales en matière de logement, et de SNCF.

■ Un savoir-faire diversifié

Construction en maîtrise d'ouvrage directe, acquisition amélioration, acquisition en VEFA, accession sociale à la propriété, vente de patrimoine, ICF Habitat met ses savoir-faire au service des décideurs locaux et les accompagne dans leurs projets d'habitat et de rénovation du tissu urbain.

■ Priorité aux projets mixtes

En cohérence avec son positionnement, ICF Habitat développe dans les villes en tension foncière, des opérations mixtes associant la production de logements sociaux, intermédiaires et libres permettant de renforcer les synergies. Garanties de mixité sociale, ces opérations sont de plus en plus plébiscitées par les collectivités.

■ Une responsabilité sociale et environnementale

Depuis 2007, ICF Habitat mène une politique de développement durable ambitieuse. Tous les programmes de construction ou de réhabilitation concilient performance énergétique et confort de vie. À la qualité du patrimoine, s'ajoute une exigence de qualité de service et de proximité, assurée quotidiennement par les personnels d'immeubles et les spécialistes de la gestion sociale et du patrimoine.

ICF HABITAT, C'EST :

4 ESH

(Entreprises Sociales pour l'Habitat)

Détenrices de plus de 89 000 logements et chambres, garantissent la proximité avec les partenaires et les résidents à travers ses filiales :

- **ICF Habitat La Sablière** (Paris Île-de-France), 38 600 logements, 8 départements, 4 directions territoriales, 600 collaborateurs
- **ICF Habitat Nord-Est**, 20 200 logements, 15 départements, 4 agences, 245 collaborateurs
- **ICF Habitat Sud-Est Méditerranée**, 17 700 logements, 19 départements, 5 agences, 250 collaborateurs
- **ICF Habitat Atlantique**, 12 800 logements, 26 départements, 5 agences, 200 collaborateurs

ICF HABITAT NOVEDIS

Société de logements intermédiaires et à loyer libre (11 300 logements et chambres). Présente sur les grandes métropoles françaises, ICF Habitat Novedis vise à accompagner la mobilité professionnelle des agents SNCF (au-dessus des plafonds HLM). Selon les disponibilités, la société propose également ses logements sur le marché locatif libre.

TRANS'ACTIF IMMOBILIER

Filiale dédiée à la transaction immobilière, conseille les locataires et les bailleurs sociaux pour les amener à réaliser des achats sécurisés et maîtrisés.

À la tête du Groupe, la holding SICF assure les trois fonctions de :

- Collecteur
- Hébergement des services mutualisés
- Pilotage stratégique du Groupe ICF Habitat

LES OBJECTIFS D'ICF HABITAT ENTRE 2011 ET 2016

■ Accroître son offre locative

ICF Habitat s'engage à produire plus de 13 000 logements, dont 90 % en zones tendues.

■ Construire des bâtiments labellisés

Depuis 2008, l'ensemble des opérations d'ICF Habitat bénéficie d'une certification environnementale. Dès 2011, les constructions du Groupe étaient labellisées BBC (Bâtiment Basse Consommation).

■ Amplifier son effort de réhabilitation

Avec un investissement de plus de 800 millions d'euros, ICF Habitat s'engage à réhabiliter plus de 13 000 logements.

■ Développer des dispositifs d'hébergement alternatifs au logement

Pour favoriser l'accueil des populations les plus démunies, ICF Habitat investira 50 millions d'euros dans la réalisation de résidences sociales et de maisons-relais, plus particulièrement en Île-de-France.

■ Favoriser l'accès à la propriété

En menant des programmes d'accession sociale à la propriété, ICF Habitat entend céder à ses locataires près de 1 % de son patrimoine au cours de la période.

■ Relever le défi du vieillissement de la population et du handicap

Le Groupe s'est engagé à adapter au moins 2 000 logements au profit des personnes âgées ou à mobilité réduite.

■ Assurer la tranquillité résidentielle des clients locataires

La tranquillité des habitants repose sur la qualité du lien social. Maillon essentiel de la gestion de proximité, les 850 gestionnaires d'immeubles d'ICF Habitat assurent une présence quotidienne auprès des locataires et sont les garants du « bien-vivre ensemble ».

CONSTRUIRE DES LOGEMENTS DE QUALITÉ SUR DU FONCIER FERROVIAIRE DES OPÉRATIONS EMBLÉMATIQUES

Aménageur :
Espaces
Ferroviaires
Aménagement
avec 6 lots de
construction -
32 770m² SHON.

**Maîtres d'ouvrage
et bailleurs :**
ICF Habitat
La Sablière et
ICF Habitat
Novedis.

**Programmes
livrés entre 2013
et 2014.**

LES CARACTÉRISTIQUES DES PROGRAMMES

- Mobilisation du foncier des établissements publics, friches ferroviaires
- Synergie et partenariat de différents acteurs sur **des projets qui peuvent être complexes** : cœur de ville, proximité des voies, multiplicité des intervenants...
- Capacité de répondre aux attentes de **mixité des usages et mixité de l'habitat** :
 - Logement social / logement intermédiaire
 - Logement familial / hébergement / équipements (crèches, gymnase...)
 - Proximité réseaux de transports / logements au sein des bassins d'emploi
- **Objectifs environnementaux, ambitieux et partagés** : certifications Cerqual H&E, BBC effinergie, Plan climat ville de Paris et rénovations énergétiques de l'existant et mise en œuvre de solutions innovantes (récupération de chaleur sur les eaux grises pour la production d'eau chaude sanitaire, matériaux performants...).

QUATRE OPÉRATIONS À PARIS ET EN RÉGIONS

1 QUARTIER CHAROLAIS ROTONDE - PARIS 12^E

CONTENU DU PROGRAMME

- 37 logements familiaux (20 pour le lot 4 et 17 pour le lot 6)
- 341 logements en résidences sociales :
 - 60 studios gérés par Coallia qui accueille des travailleurs migrants (lot 4)
 - 281 studios gérés par Parme qui accueille de jeunes actifs (réhabilitation et extension - lot 6)
- 65 logements familiaux à loyers libre (lot 5)
- 1 crèche de 60 berceaux - vente en VEFA à la Ville de Paris



2 ZAC CLICHY BATIGNOLLES - PONT CARDINET SAUSSURE - PARIS 17^e

CONTENU DU PROGRAMME

- 172 logements familiaux sociaux (98 pour le lot 4.5 et 74 pour le lot 4.7)
- 1 crèche + commerces (480 m²)
- 156 logements familiaux à loyers libre (40 pour le lot 4.2, 62 pour le lot E8 et 56 pour le lot 06B)
- 3 commerces



3 LYON CONFLUENCE (69)



© Desvigne Conseil - Jean-Philippe Restoy / SPL Lyon Confluence - 2013

CONTENU DU PROGRAMME

Réaménagement du sud de la presqu'île de la ville, le grand projet urbain Lyon Confluence, 150 ha, va permettre de doubler la superficie de l'hyper-centre lyonnais. Conjointement engagés dans ce projet, ICF Habitat Sud-Est Méditerranée et SNCF ont convenu avec la ville de Lyon et SPLA (aménageur) de démolir un immeuble d'habitation de 80 logements et de libérer l'emprise SNCF adjacente située Cours Suchet.

Pour ICF Habitat Sud-Méditerranée, ces opérations donnent lieu à des programmes de reconstruction sur trois îlots :

- 80 logements sociaux sur un terrain propriété d'ICF Habitat Sud-Est Méditerranée ;
- 56 logements sociaux dans le cadre d'une opération en VEFA (vente en état futur

d'achèvement) réalisée sur l'îlot Dugas Montbel (SNCF). ICF Habitat Sud-Est Méditerranée opérant comme le bailleur social de l'opération immobilière portant sur 130 logements.

- 44 logements sociaux dans le cadre d'une opération en VEFA réalisée sur l'îlot G. ICF Habitat Sud-Est Méditerranée opérant comme le bailleur social de l'opération immobilière portant sur 99 logements.

Au travers de ces réalisations, ICF Habitat Sud-Est Méditerranée apporte donc 180 logements sociaux du T2 au T5 au projet Lyon Confluence.

Ces programmes de logements sont complétés par des logements libres en accession à la propriété, des commerces et des surfaces de bureau.



4 RÉSIDENCE PLAZA COMÉDIE - MONTPELLIER (34)

CONTENU DU PROGRAMME

Réalisé dans le cadre de l'opération Grand Cœur de la ville de Montpellier, le programme Plaza Comédie, à une encablure du Polygone, de la place de la Comédie et de la gare SNCF.

Dans un secteur où le foncier est rare, ICF Habitat Sud-Est Méditerranée s'est porté acquéreur de parcelles RFF, attenantes à des parcelles SNCF et des terrains appartenant à la ville et à l'agglomération.

Cet ensemble a été apporté à la société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM), pilote du projet de rénovation urbaine.

Le promoteur Pragma a été retenu pour la réalisation du programme immobilier, Plaza Comédie, dans lequel ICF Habitat Sud-Est Méditerranée acquiert 37 logements PLUS, PLAI et PLS.

- Livraison : 2016



- Terrain SNCF
- Terrain RFF
Acquisition ICF Habitat Sud-Est Méditerranée
- Terrains ville et agglomération

ICF HABITAT

DURABILITÉ ET RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE

DES RÉALISATIONS INNOVANTES

LOGEMENTS BEPOS (BÂTIMENT À ÉNERGIE POSITIVE) À LA RICHE (INDRE ET LOIRE)

À La Riche, aux portes de Tours, ICF Habitat Atlantique a livré en janvier 2013 la résidence du Quai Fleuri. Construite sur une friche SNCF de 21 000 m² dont 7000 m² aménageables, la résidence est constituée de onze logements sociaux labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation) Effinergie et neuf autres labellisés BEPOS (Bâtiment à Énergie Positive).

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Label BBC Effinergie signifie : consommation inférieure à 50kWh/m²/an. Perméabilité à l'air qui sera inférieure à 0,6 m³/h/m² à 4 pascals avec tests obligatoires.

Label BEPOS signifie : respect du label BBC Effinergie + compensation complète de l'énergie dépensée par de l'énergie renouvelable produite.

Frais annuels d'énergie TTC hors photovoltaïque : 137 € contre 340 € pour une maison neuve RT 2010, 530 € pour la moyenne actuelle des logements du parc social et 900 € pour une maison mal isolée. (À surface identique).

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement) : de 22 à 31 kWh/m²/an pour les 11 BBC et négative pour les BEPOS. (Source DPE BE Callu).

Perméabilité à l'air mesurée en moyenne à 0,351 m³/h/m² à 4 pascals selon les tests réalisés par M3E (pour un maximum de 0,6).

Les calculs ont été réalisés par le bureau d'Études Thermiques Callu, Thierry Mureau, de La Ville aux Dames. L'opération est également labellisée par Cerqual et Habitat & Environnement.

PARTENAIRE DE Beem'UP, PROJET EUROPÉEN DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Propriété d'ICF Habitat, la résidence Cotentin Falguière située à Paris est l'un des trois sites choisis par l'Union Européenne pour expérimenter Beem'Up (Building Energy Efficiency for Massive Market Uptake), un projet qui vise, via des échanges entre acteurs de la construction, à trouver des solutions innovantes, économiques et reproductibles pour accélérer la rénovation énergétique des logements collectifs en Europe. Les premières conclusions de ce projet sont attendues en 2015.

Dans ce cadre, la résidence et ses 87 logements ont fait l'objet de travaux de rénovation énergétique destinés à :

- Réduire de 75 % la consommation d'énergie ;
- Accompagner les locataires tout au long du projet ;
- Mettre en place une démarche qualité inscrite dans la durée ;
- Proposer des solutions innovantes ;
- Analyser la plus-value et le potentiel de réplication du projet.

SNCF IMMOBILIER

NOS PROJETS PHARE À LA UNE



**FOCUS
ÎLE-DE-FRANCE**

CHAPELLE INTERNATIONAL

PARIS / 18^E ARRONDISSEMENT

Chapelle International - Vue de la future base logistique
© SAGL - Architectes Associés



CRÉATION D'UN ÉCO-QUARTIER URBAIN ET LOGISTIQUE

[EN COURS]



© AUC-Luxigon

Environ 7 ha
de foncier cédés
par SNCF et RFF.

Enjeux :
Juxtaposition des
fonctions urbaines
et ferroviaires
Inscription de sites
logistiques urbains
et ferroviaires dans
une opération
d'urbanisme

Propriétaires :
RFF/SNCF

**Acquéreur et
aménageur :**
Espaces
Ferroviaires

Mandataires :
l'AUC, Djamel
Klouche

**Équipe de maîtrise
d'œuvre :**
RFR Éléments
Bas Smets
Terre Eco²

Délimitée à l'ouest par le faisceau ferroviaire nord, à l'est par les immeubles existants de la rue de la Chapelle, au nord par la petite ceinture et le boulevard Ney et au sud par des installations ferroviaires de la gare du Nord, l'opération Chapelle International se trouve en prise avec un contexte géographique en pleine mutation : recomposition de la façade « Porte de la Chapelle » dans le GPRU Paris Nord-Est, reprofilage des boulevards des Maréchaux pour l'implantation du tramway, absorption urbaine du boulevard périphérique... Ce périmètre jouxte le territoire de la Plaine Saint-Denis, également en mutation avec notamment le prolongement du métro vers Aubervilliers et le développement autour du Stade de France.

Le projet Chapelle International consiste à créer un quartier mixte doté de logements, de bureaux, d'équipements publics et d'un hôtel logistique multimodal embranché au faisceau ferroviaire nord. Les objectifs visés sont la mixité sociale et économique, l'optimisation de l'espace urbain, les choix énergétiques durables et la gestion de l'eau. Incluse dans le territoire du GPRU Paris Nord-Est, la recomposition urbaine du site doit développer un quartier aux fonctions diversifiées, par la définition d'une nouvelle trame d'espaces publics. À terme, le projet devrait participer à l'accroissement de l'offre de logements à l'échelle de Paris et de la Métropole ainsi qu'à la densification urbaine préconisée par le Schéma Directeur Île-de-France.

PROGRAMMATION

Projet urbain et logistique : environ 144 000 m²

Outre les logements (56 000 m²), les bureaux (33 000 m²), les équipements publics (6 000 m²), les commerces (800 m²), des programmations innovantes trouvent également leur place dans la configuration spatiale des bâtiments projetés :

■ Un hôtel logistique multimodal (environ 40 000 m²) embranché au faisceau ferroviaire nord destiné à améliorer et à reconfigurer les activités logistiques du nord-est parisien. Sa toiture accueillera des équipements publics (terrains de sport, espaces verts...) et un projet d'agriculture urbaine. Ce projet développé par l'opérateur logistique Sogaris a obtenu un permis de construire au mois de juin 2014. Sa construction devrait démarrer au 1^{er} semestre 2015.

■ Des logements spécifiques type SOHO (small office - home office, 8 000 m²) seront développés pour répondre à l'évolution des modes de vie. Cette programmation atypique s'inspire de modèles asiatiques où les SOHO occupent les socles des immeubles sur des espaces en double hauteur permettant une double fonction économique et résidentielle. Ils représentent 8 000 m², dont environ 4 000 m² affectés à l'habitation.

CHAROLAIS

PARIS / 12^E ARRONDISSEMENT

Propriétaires d'environ 7,8 ha, RFF et SNCF se sont engagés dans une démarche de rationalisation de leurs emprises ferroviaires et d'élaboration d'un projet urbain d'envergure. Illustrant la mobilisation du foncier ferroviaire en faveur de la politique publique du logement, l'opération d'aménagement du secteur Charolais se déroule en deux phases :

- TRANCHE 1 - CHAROLAIS ROTONDE
- TRANCHE 2 - CHAROLAIS RAMBOUILLET



© Droits réservés

CHAROLAIS ROTONDE, PROJET URBAIN

[EN VOIE D'ACHÈVEMENT]



© Cédric Helsly

Création d'un nouveau quartier mixte à proximité de la Gare de Lyon

Environ 1,8 ha mis à disposition par SNCF et valorisé par Espaces Ferroviaires pour un programme de 33 000 m² ; 2007 - 2017

LOT 1 - CONSERVATOIRE

Maître d'ouvrage : Ville de Paris
Architecte : Bernard DESMOULINS
Auditorium de 200 places ; capacité de 900 élèves.
4 500 m² SHON
Ouverture : septembre 2014

LOT 2 - RÉSIDENCE CHERCHEURS ET LOGEMENTS EN ACCESSION

Maître d'ouvrage : Réside-Etudes
90 logements «chercheurs» / 3 300 m² SHON
35 logements en accession / 1 500 m² SHON
Livraison prévisionnelle : été 2017

LOT 3 - BUREAUX ET COMMERCES

Architecte : DUBESSET-LYON

Maître d'ouvrage : SOFERIM
Capacité de 800 postes de travail ;
deux commerces-services donnant sur la placette
13 000 m² SHON
Livraison prévisionnelle : mars et septembre 2015



© Droits réservés

LOT 4 - RÉSIDENCE SOCIALE ET LOGEMENTS SOCIAUX

Maître d'ouvrage : ICF HABITAT LA SABLIERE
Architecte : MDNH
1 résidence sociale de 60 studios
20 logements sociaux
3 300 m² SHON
Livraison : juin 2013

LOT 5 - LOGEMENTS LOCATIFS LIBRES

Maître d'ouvrage : ICF HABITAT NOVEDIS
65 logements locatifs libres
Architecte : Atelier BADIA - BERGER
4 500 m² SHON
Livraison : janvier 2014

LOT 6 - PROGRAMME SOCIAL ET CRÈCHE

Maître d'ouvrage : ICF HABITAT LA SABLIERE
Architecte : Eva SAMUEL
17 logements sociaux
Réhabilitation d'une résidence sociale
(210 studios existants) et extension
(65 nouveaux studios)
Crèche municipale de 66 berceaux
2 800 m² SHON
Ouverture crèche : janvier 2014 ;
Livraison logements et résidence sociale :
juin 2014

CHAROLAIS RAMBOUILLET, PROJET URBAIN

[À L'ÉTUDE]

Emprises
ferroviaires
cessibles de
6 ha (dont SNCF
5,4 ha ;
RFF 0,6 ha)

Aménageur :
Espaces
Ferroviaires

Parallèlement à la réalisation de Charolais Rotonde (tranche 1), RFF et SNCF ont lancé une deuxième phase d'aménagement ferroviaire et urbain dont ils ont confié à Espaces Ferroviaires, aménageur du Groupe SNCF déjà en charge de la première phase, les études de définitions du plan guide d'aménagement.

Problématique

Cet aménagement est complexe compte tenu du fait qu'il s'agit de créer de nouveaux supports pour les fonctions urbaines sur un périmètre fortement impacté par des projets ferroviaires majeurs visant à moderniser l'exploitation et à accroître la capacité de la gare de Lyon. Ces emprises servent en effet de fonctions d'appui pour la gare de Lyon (accueil des groupes et avitaillement), les fonctionnalités ferroviaires (grill, remisage trains travaux infra) et l'hébergement des agents indispensables à son exploitation. Elles nécessiteront donc des reconstitutions.

Mais le site jouit d'une excellente desserte en transport en commun et d'une proximité immédiate avec un quartier d'affaires majeur en pleine régénération : ces deux atouts rendent pertinente la construction de logements et de bureaux.

Par ailleurs, la Ville de Paris a saisi l'opportunité de la libération des activités ferroviaires sur cette partie du site de Charolais pour exprimer sa volonté de créer un nouveau tissu urbain en prise avec son environnement.



© Droits réservés

HYPOTHÈSES DE PROGRAMMATION MIXTE

Phase 1 : 3,7 ha

Les premières études urbaines partagées avec la Ville de Paris ont identifié la possibilité de développer un programme mixte 50 % tertiaire-activités, 50 % logements (environ 100 000 m²), en prenant en compte des hypothèses de conservation des éléments les plus remarquables du patrimoine industriel.

Le plan d'aménagement aujourd'hui en cours d'études a pour objectif :

- de vérifier cette capacité en définissant les volumétries du projet,
- d'optimiser les surfaces affectées au résidentiel, tout en prenant en compte les contraintes liées à la proximité du plateau ferroviaire et aux activités associées qui seront à retrouver sur site.

À terme, outre des bureaux et des équipements publics, ce sont près de 700 logements libres et sociaux qui pourraient être réalisés sur ce site, permettant ainsi au monde ferroviaire par la mobilisation de son foncier de contribuer à la politique publique du logement.

Phase 2 : 2,3 ha

Schéma directeur d'aménagement : en cours d'élaboration par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine RSH-P sous maîtrise d'ouvrage Espaces Ferroviaires en partenariat avec la Ville de Paris.

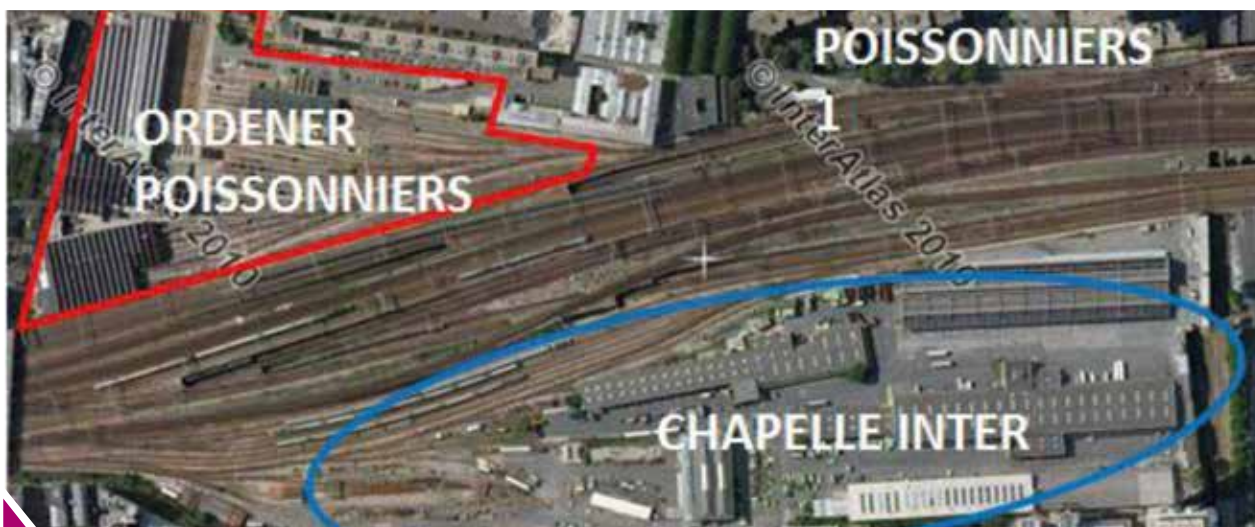
Existant : 15 400 m² (activités : avitaillement, messagerie presse TGV, cross docking).

Surfaces projetées selon études d'optimisation : + 12 140 m².

Études en cours sur les évolutions du process industriel pour augmenter l'optimisation.

ORDENER-POISSONNIERS

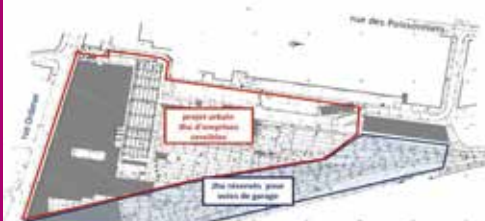
PARIS / 18^E ARRONDISSEMENT



© Droits réservés

PROJET URBAIN

[EN COURS]



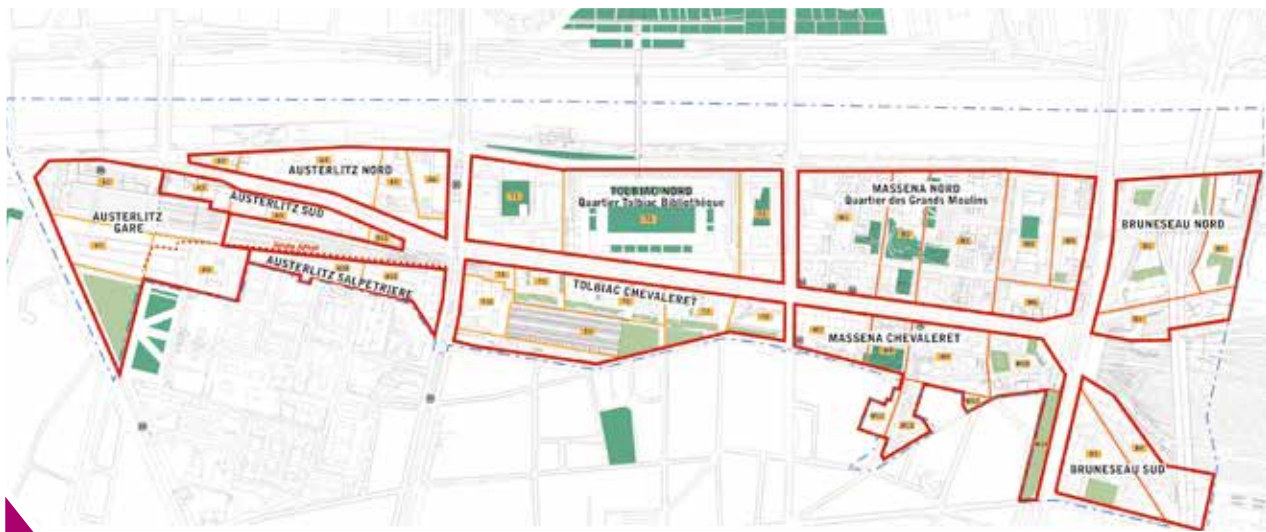
© Droits réservés

- Le site Ordener Poissonniers représente une superficie d'environ 5 ha propriété de SNCF.
- Sur 3 ha, la Ville de Paris a la volonté de favoriser l'émergence d'un projet urbain mixte comprenant une forte programmation de logements.
- Des études urbaines ont été commandées par la Ville de Paris pour définir les orientations d'aménagement de l'opération et leur articulation avec les îlots et projets avoisinants.
- Espaces Ferroviaires pilote l'ensemble des études préalables à la valorisation du site dans la perspective de réaliser un projet urbain.

PARIS RIVE-GAUCHE

PARIS / 13^E ARRONDISSEMENT

© Droits réservés



UN « MORCEAU DE VILLE »

[EN COURS]



© Droits réservés

Sur les 130 ha de la ZAC Paris Rive Gauche, une vingtaine d'ha appartient encore à RFF et à SNCF dont la majorité sont des volumes au-dessus du faisceau ferroviaire progressivement couvert.

RFF et SNCF sont partenaires de la réalisation de la ZAC Paris Rive Gauche qui se développe sur des terrains historiquement affectés à des activités ferroviaires, voyageurs et marchandises.

Pour créer ce morceau de ville, SEMAPA acquiert des terrains en rive du faisceau ferroviaire et des volumes au fur et à mesure de la couverture des voies en exploitation sur lesquelles circulent des TER, des Intercités et le RER C.

SEMAPA est aménageur à la suite d'une concession confiée par la Ville de Paris. SNCF et RFF sont propriétaires, ils vendent à la SEMAPA les terrains et les volumes constitués au-dessus des voies ferrées. Pour réaliser les couvertures sur lesquelles les bâtiments et voiries s'implantent, il est nécessaire de mener au préalable des travaux de libération ferroviaire. SEMAPA peut ensuite engager la construction des ouvrages de génie civil. Dans le secteur Tolbiac, ce sont les promoteurs qui assurent directement la couverture de certains îlots en réalisant des immeubles-ponts. La majorité des travaux est réalisée de nuit en l'absence de circulation des trains. Cette contrainte impose une collaboration étroite de SNCF et RFF, tant pour la sécurité des circulations ferroviaires que pour celle des chantiers de génie civil.

L'ingénierie de SNCF est mobilisée pour cette opération et une équipe dédiée conçoit et encadre l'ensemble des travaux dans les emprises ferroviaires qu'ils soient sous maîtrise d'ouvrage RFF/SNCF ou sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA.

PROGRAMMATION

- 370 000 m² logements
- 275 000 m² bureaux
- 106 000 m² pour les grands équipements
- 314 000 m² pour les activités commerces hôtels et services divers
- et 30 000 m² pour les équipements de quartier.

Le nouveau quartier compte 4 pôles : Austerlitz, Tolbiac, Masséna, Bruneseau. Depuis 1992, les programmes sont progressivement livrés avec un achèvement de l'aménagement prévu à l'horizon 2020.

PARIS RIVE-GAUCHE

PARIS / 13^E ARRONDISSEMENT

UN « MORCEAU DE VILLE »

[EN COURS]

Le projet est déjà réalisé pour moitié, et 1 000 000 m² restent encore à construire.

Inscrite à l'inventaire des monuments historiques en 2012, la Halle Freyssinet abritera en 2016 la Cité Numérique. Le caractère innovant initial de la halle perdurera tant par les entreprises qu'elle abritera, que par son architecture respectueuse du patrimoine historique, et par l'audace de l'architecte JM Wilmotte.

Le Groupe ICF Habitat est également appelé à développer des programmes dans la ZAC tel que l'îlot Fulton.



© Droits réservés

Austerlitz

Une restructuration de la gare d'Austerlitz est à l'œuvre avec l'ouverture de la Cour Seine en mars 2014. Elle se poursuivra avec la création de nouveaux espaces tertiaires (en partie sur la couverture du RER C) et commerciaux dans la gare et une refonte du pôle d'échange multimodal.

Des programmes tertiaires se développeront dans la cour muséum (début des travaux en 2017).

Tolbiac

• Juillet 2014 : vente de la Halle Freyssinet pour l'ouverture fin 2016 de la Cité Numérique.

Poursuite des programmes de logements et de bureaux autour de la Cité Numérique.

• Octobre 2014 : vente des terrains et volumes permettant le démarrage de la construction du premier immeuble-pont (îlot T6C).

Masséna

2021 : fin des travaux sur la dalle et livraison des programmes (logements, école).

Bruneseau

2014 : mise en service du nouveau Centre de distribution Ciments Calcia. Démolition des anciens silos et cession du site le long du boulevard J. Simon.

SAUSSURE PONT-CARDINET

PARIS / 17^E ARRONDISSEMENT

© Jean-Pierre Porcher



PROJET URBAIN

[EN COURS]



© Jean-Pierre Porcher

5 hectares d'emprises SNCF/RFF mutables, suite à l'arrêt des activités ferroviaires présentes sur le site. Création d'un projet urbain mixte comprenant une forte densité de logements.

Au sein de la ZAC Clichy Batignolles, RFF a cédé 4,4 ha en 2005 pour engager la réalisation d'une partie du parc Martin Luther King et deux programmes de logements. Par ailleurs, la fermeture d'un centre informatique SNCF situé sur une emprise de 1,6 ha le long du boulevard Pereire a donné naissance au quartier Saussure-Pont Cardinet aménagé par Espaces Ferroviaires en accord avec la Ville de Paris.
Construction de deux immeubles de bureaux en co-promotion avec Sodearif, et vente de 28 000 m² de charges foncières à des opérateurs de logements.

1. STRATO - Bureaux (livré)

Programme SCI PEREIRE CARDINET
HARDEL & LE BIHAN ARCHITECTES
Surface utile : 11 169 m²

2. Immeuble de logements (livré)

Programme ICF Habitat NOVEDIS
LAN ARCHITECTURE
SHON de 3 100 m²

- 40 logements (2 600 m²)
- 500 m² de commerces en RDC

3. Immeuble de logements

Programme VINCI IMMOBILIER
STÉPHANE MAUPIN ARCHITECTURE

- 138 logements (10 800 m²)
- 800 m² de commerces en RDC
- Livraison prévisionnelle : décembre 2014

4. REZO - Bureaux (livré)

Programme SCI PEREIRE CARDINET
ANNE DEMIANS
Surface utile : 14 854 m²

5. Immeuble de logements sociaux

Maître d'ouvrage : ICF Habitat La Sablière
BARTOLO VILLEMARD ARCHITECTURE
SHON de 7 860 m²

- 98 logements sociaux (7 900 m² de logements) ;
- 400 m² pour la halte-garderie
- Livraison prévisionnelle : avril 2015

6. Collège + Gymnase (livré)

ATELIER 2/3/4

- Collège : 1 800 m² (480 élèves)
- Un gymnase et un centre sportif accessible au public
- Logements de fonction

7. Immeuble de logements sociaux

Maître d'ouvrage : ICF Habitat La Sablière
SDP : 5 200 m²

- 74 logements
- 480 m² de commerces
- Livraison prévisionnelle : 2017

Aménagement du lotissement et de la tranchée Péreire

Urbaniste François Grether - Paysagiste Jacqueline Osty

Ouvrages de liaison avec le quartier

Clichy-Batignolles

Futur pont routier : Wilkinson Eyre Architects, Arcadis
ESG, Light Cibles France
Future passerelle : Marc Mimram + Marc Mimram ingénierie
Début des travaux : printemps 2015
Livraison : juillet 2017

SAUSSURE STRATO ET REZO

PARIS / 17^E ARRONDISSEMENT

© Jean-Pierre Porcher



IMMEUBLES DE BUREAUX

[LIVRÉS]



© Jean-Pierre Porcher

Maître d'ouvrage :

SCI Pereire Cardinet (association entre SODEARIF et Espaces Ferroviaires)

Promoteur :

SCI Pereire Cardinet

Investisseur :

initialement Tishman Speyer pour les deux immeubles et depuis janvier 2014, Klesia pour Strato

Architectes :

Hardel et Le Bihan Architectes (Strato) et Architectures Anne Demians (Rezo)

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage HQE :

ELAN

Utilisateur :

Klesia (protection et innovation sociale)

Dans le cadre de l'aménagement de Saussure Cardinet, Espaces Ferroviaires a été le promoteur de deux immeubles de bureaux : Strato et Rezo.

Cette opération tertiaire, signée par deux agences d'architecture contemporaine, a trouvé, avant la livraison de l'ensemble immobilier, un utilisateur unique, la société Klesia. Cette réussite est due au juste équilibre entre un aménagement efficace des espaces de travail, une mise en œuvre de nouveaux standards immobiliers et une performance économique.

Strato et Rezo bénéficient d'une accessibilité aisée, facteur clé de succès pour la localisation des entreprises : bonne desserte en transports en commun et facilité d'accès par la route sont des critères capitaux dans le choix d'implantation des utilisateurs.

Géographiquement, les deux immeubles jouissent d'une situation stratégique dans le prolongement naturel du Quartier Central des Affaires du 17^e arrondissement, dont le dynamisme est renforcé par le développement du pôle économique de Clichy-Batignolles.

Bien que construits dans un environnement ferroviaire contraignant, Strato et Rezo sont représentatifs des nouveaux standards qualitatifs de l'immobilier tertiaire alliant l'efficacité environnementale à une architecture innovante et vertueuse (luminosité, fonctionnalité, souplesse). L'obtention des certifications et labels HQE, BBC, et BREEAM Very-Good (gestion optimisée des ressources d'énergie, santé/bien-être et confort des utilisateurs) atteste de la performance de ces immeubles et du confort optimal assuré aux occupants.

Au titre de leur adaptabilité, ils sont tous deux conçus pour être divisibles par demi-niveau, disposant ainsi d'une capacité avérée de recommercialisation en raison de leur modularité, de leur qualité environnementale et de leurs performances énergétiques.

1 REZO

Anne Demians

Surface Utile : 14 854 m²

Programme SCI Pereire Cardinet

- Effectif : 1 076 personnes
- R + 6 depuis la nouvelle rue
- 3 niveaux de sous-sol semi enterrés
- 121 places de parking
- Livraison : janvier 2014

2 STRATO

Hardel & Le Bihan Architectes

Surface Utile : 11 169 m²

Programme SCI Pereire Cardinet

- Effectif : 877 Personnes
- R + 5 à R + 7
- 72 places de parking sur 2 niveaux de sous-sol
- Livraison : novembre 2013

LES DOCKS DE SAINT-OUEN

SEINE-SAINT-DENIS / 93

© Agence Mikou Design Studio © Asylum



CRÉATION D'UN ÉCO-QUARTIER DE PLUS DE 100 HA

[EN COURS]



© Atelier du Pont et Gaëtan Le Penhuel Architectes

Aménageur :
SEQUANO

**Maîtrise d'œuvre
urbaine :**
Agence Rafatdjou

**Partenaires
principaux :**
Ville
de Saint-Ouen,
Sequano,
CPCU,
Syctom, RATP

Au sein de cet éco-quartier, RFF détient 14 ha, dont 2,5 ha déjà cédés sur lesquels sont programmés des espaces publics, des équipements, des logements en accession et sociaux, des commerces et des activités. 7 ha sont encore mutables.

Le secteur 4 de la ZAC comprend 66 700 m² d'emprises foncières ferroviaires mutables (30 000 m² SNCF ; 36 700 m² RFF). Un protocole foncier entre l'aménageur SEQUANO, RFF et SNCF a été signé en avril 2013 avec une cession prévue en 2016. Cette opération suppose de reconstituer plusieurs activités :

- le transfert du site de cogénération de la Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain (CPCU)
- 18 000 m² ont été vendus par SNCF à la CPCU en Juillet 2014 afin de libérer les emprises nécessaires au projet d'aménagement.

PROGRAMMATION

- 1 000 logements (60 000 m² SHON)
 - 20 000 m² d'équipements publics
 - 15 000 m² de commerces
 - 311 000 m² de bureaux
- Achèvement prévu : 2025
- 66 000 m² de commerces et services



PROJET URBAIN

[EN COURS]



Perspective du projet de la ZAC de Mantes-Université avec au 1^{er} plan la reconquête d'emprises industrielles
© Droits réservés

Renouvellement urbain sur des friches industrielles et des terrains ferroviaires

5,4 ha environ de terrains cédés par RFF à l'EPAMSA (EPA du Mantois Seine-Aval)

Pour mettre à disposition une partie des fonciers ferroviaires en gare de Mantes au profit du projet urbain porté par les collectivités et l'Etat au sein de l'OIN du Mantois Seine Aval, RFF a réalisé des études et travaux en vue de libérer le foncier ferroviaire et reconstituer une base travaux indispensable à l'entretien du réseau ferré.

Le projet « Mantes-Université » est une opération d'intérêt national portée par l'EPAMSA dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. Il s'agit de reconquérir des emprises industrielles dont une partie en friche pour permettre le développement de 250 000 m² SHON dont 1 200 logements (20% à caractère social), une zone d'activité, des équipements publics avec un pôle universitaire et un parc urbain.

Des voies de services ont été reconstituées à Buchelay pour les besoins ferroviaires de façon à permettre à la base travaux de fonctionner tout en libérant en centre-ville d'importantes emprises au profit du projet urbain.

PROGRAMMATION

environ 21 800 m² SDP⁽¹⁾ répartis en :

- 18 800 m² de logements (dont 5 000 m² à vocation sociale)
- 2 800 m² liés aux équipements publics (crèche et maternelle principalement)
- 300 m² de commerces

Partenaires principaux :

Villes de Buchelay, Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville, EPAMSA, SNCF, RFF.

Dates clés :

- Mars 2006 : signature d'un protocole tripartite (EPAMSA, SNCF et RFF).
- Décembre 2006 : création de la ZAC Mantes-Université.
- 2007 à 2011 : études et travaux de reconstitution.
- 2012 : enlèvement des déchets sur le site.
- 18 janvier 2013 : parution de la loi Duflot et des décrets d'application en octobre 2013.
- Mars 2014 : signature de l'acte authentique.

⁽¹⁾ SDP : Surface de plancher = somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert.



© Droits réservés

CESSION DE TERRAINS À VOCATION INDUSTRIELLE

[EN COURS]



© Droits réservés

Localisation :
rue de Paris à
Noisy-le-Sec (93)

Acquéreur(s) :
SPIRIT et ANNEXX

**Partenaires
principaux :**
Ville de Noisy-le-
Sec, SEQUANO,
Est Ensemble,
SPIRIT, ANNEXX,
RFF

**Superficie des
terrains cédés
par RFF**
2,4 ha environ
à céder et 1,8 ha
déjà cédés

Cessions de terrains à vocation industrielle en bordure de la RN3 de 1,8 ha à SITREM, et de 2,4 ha au groupement SPIRIT-ANNEXX.

Description :

Parmi les 70 ha que possède RFF à Noisy le Sec (93), figure une bande de 4,2 ha le long de la RN3 inscrite dans le périmètre de la ZAC des territoires de l'Ourcq et occupée par plusieurs industriels bénéficiant de conventions d'occupation temporaire.

RFF a cédé en mars 2014 un terrain de 1,8 ha à l'occupant SITREM détaché d'un plus important tènement mutable, lequel a fait l'objet d'une consultation. SITREM a souhaité acquérir ce terrain, afin de pérenniser son activité de traitement des effluents industriels et de moderniser ses installations en conséquence.

RFF a lancé la commercialisation de 2,4 ha restants et a retenu à ce stade la candidature de SPIRIT-ANNEXX. Le projet est en cours d'élaboration en coordination avec le projet de ZAC pour laquelle l'aménageur SEQUANO a été désigné en février 2014.

L'ensemble était en partie construit (bâtiment à usages de bureaux, ateliers, entrepôt couvert) et en partie nu pour entreposage et circulations. L'acquisition par SITREM permet la réhabilitation sur site d'une halle identifiée dans les documents d'urbanisme comme bâtiment remarquable en cohérence avec le programme de requalification urbaine d'ensemble de la RN3.

PROGRAMMATION

**Le programme totalise environ 16 000 m²
SDP avec :**

- un parc d'activité Spirit sur la partie ouest des emprises (8 000 m² SDP) en 4 bâtiments divisibles
- la réhabilitation d'un ancien bâtiment d'activité à l'est par la société Annexx Business Services (8 000 m² SDP) : un concept entre hôtel d'entreprise et tiers lieu.

Dates clés : terrain déclaré mutable en mars 2012, le terrain a été cédé à la société SITREM, exploitant du site, en mars 2014 en accord avec la commune.

Cessions : attendues pour fin 2015.

SAINT-DENIS CATHÉDRALES

SEINE-SAINT-DENIS / 93



© P. Lazić

PROJET URBAIN

[EN COURS]

Ce site compte 6,5 ha à valoriser :

• Partie SNCF :

3,5 ha de terrain nu, avec des installations enlevées (station-service gasoil) et un terrain dépollué

• Partie RFF :

3 ha de terrain avec deux anciens bâtiments industriels dédiés à l'entretien des locomotives diesel

• Partenaires :

Plaine Commune, Saint-Denis, RFF, SNCF

Au nord de la capitale, la construction des réseaux de transport du Grand Paris doit s'accompagner d'équipements autour du *cluster* de la création : habitations, crèches, bureaux, commerces, etc.

Surnommées les « cathédrales de Saint-Denis », d'immenses bâtiments ferroviaires, proches des voies du RER B venant de Paris-Nord, attendent d'être valorisées.

Ces bâtiments étaient auparavant affectés à usage du dépôt traction de La Plaine dit « site des Cathédrales » où étaient entretenues et préparées des locomotives ; le site avait été en totalité bombardé en 1944, puis reconstruit après la guerre.

Deux de ces bâtiments principaux ont été inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques en 2003 et méritent de retrouver si possible un usage d'activité de manière à ancrer leur passé industriel dans la mémoire collective.

Le terrain a fait l'objet de dépollution (ancienne station service) et les bâtiments sont actuellement gardiennés.

Ce site stratégique fera l'objet d'une convention signée dans les prochaines semaines entre SNCF et la communauté d'agglomération de Plaine Commune afin de lancer les études préalables à la valorisation de ces biens et à la réalisation d'une opération d'aménagement.

Une consultation de prestataires urbanistes afin de produire une étude pré-opérationnelle d'aménagement comprenant la définition d'un programme urbain et des hypothèses économiques associées, sera lancée très prochainement.

VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

VAL-DE-MARNE / 94

© Projective Architecture - textes et photos



LIEU DE VIE AU CŒUR DU TECHNICAL CENTRE SNCF

[LIVRÉ]



© Projective Architecture - textes et photos

Un concept architectural à dimension humaine au sein du plus grand technicentre français, Villeneuve-Saint-Georges, est le pari réussi des équipes de SNCF.

Fruit d'une collaboration avec Projective Architecture, ce lieu de vie a été inauguré le 9 juillet 2014.

Dans un objectif d'économie de projet, le programme initial d'un montant de 8,4 M€ a été revu à 4,3 M€, tout en tenant compte des besoins de l'exploitant et dans des délais restreints.

Face à la démesure des bâtiments industriels monolithiques correspondant à la longueur des rames du TGV, l'agence Projective a conçu un projet en rupture.

Édifié comme un espace de convivialité et d'évasion, ce lieu, en rupture avec son environnement technologique, offre de nombreux services : restauration, café, bibliothèque, galerie d'exposition, terrasses aménagées aux abords verdoyants.

L'ensemble du projet s'articule autour d'une grande rue, sorte de « Galerie » qui permet de présenter les expositions temporaires.

La Galerie dessert, d'un côté, une « Grande halle » d'une hauteur de près de 5 mètres faisant office de restaurant et de l'autre, deux petites maisons accueillant un café et une bibliothèque.

Ces deux derniers espaces se prolongent par de grandes terrasses orientées sud-ouest ouvrant sur parc.

De par son concept de « village à taille humaine » dont l'orientation sud-ouest encourage les salariés à utiliser les espaces extérieurs et à reprendre contact avec leur milieu naturel, ce projet s'inscrit dans une volonté écologique dans laquelle l'homme et la nature sont au centre des préoccupations des concepteurs.

Le confort d'hiver a été traité par l'isolation thermique et la présence de larges baies vitrées double vitrage orientées au sud.

Le confort d'été a lui été traité par la protection de larges auvents et débord de toiture ainsi que par la proximité d'arbres feuillus.

La technique n'est pas en reste avec chaufferie au gaz et ventilation double-flux avec récupération de chaleur.

ZAC DES GROUES-NANTERRE

HAUTS-DE-SEINE / 92

© Droits réservés



ZAC DES GROUES

[PROJET URBAIN À L'ÉTUDE]

Les Groues :

dernières emprises importantes à développer en première couronne.

Idéalement situées dans le prolongement de la Défense, à proximité de la future ARENA (stade pour le Racing 92) et à 200 m du RER A (Nanterre Préfecture).

76 ha de projet urbain dont environ 25 ha d'emprises ferroviaires intégrées aux réflexions urbaines.

Partenaires :

Ville de Nanterre, EPADESA.

Le projet urbain se situe dans le périmètre de l'OIN Seine Arche. L'EPADESA, aménageur, a confié une mission d'étude et de cohérence urbaine à l'agence Güller et Güller. L'objectif est de développer :

- un quartier du Grand Paris,
- un nouveau quartier de gares autour d'EOLE qui arrive en 2020, puis ligne 15 du Grand Paris en 2025,
- un nouveau quartier de Nanterre offrant une haute qualité de vie,
- un laboratoire du développement urbain durable,
- entre 800 000 m² SDP et 1 200 000 m² SDP.

Au-delà du développement d'un quartier de Ville au pied de gares majeures, il s'agit d'un partenariat évolutif à chaque étape de la construction du projet urbain (définition des périmètres mutables à partir des contraintes de reconstitutions, réserves pour les garages de rames et l'infrastructure, implantation des gares EOLE et du Grand Paris...), avec des phasages à définir selon les calendriers des grands équipements de transports.

RFF et SNCF sont partenaires de l'EPADESA et de la ville de Nanterre en qualité de propriétaires et de maître d'ouvrage EOLE (RFF).

Les atouts du projet :

- Déjà 4 500 logements sur la 1^{ère} phase.
- Peu de travaux de reconstitution ferroviaire (voies de service pour les besoins Infra et installations associées).
- Interface importante avec le projet EOLE

PROGRAMMATION

Phase 1 (2016-2025)

- Superficie : 16 ha ferroviaires dont 10 ha RFF et 6 ha SNCF.
- Programmation : 533 000 m² SDP dont :
 - logements : 338 000 m² (4 500 log.)
 - bureaux : 116 000 m²
 - tour mixte : 45 500 m² (bureaux 35 000 m², hôtel 9 500 m²)
 - équipements : 25 000 m²
 - activités, commerces : 10 000 m²

Phase 2 (2025-2035)

- Superficie : 12 ha dont 10 ha SNCF
- logements : 172 000 m² (2 300 log.)
- bureaux : 78 000 m²
- équipements : 13 500 m²
- activités, commerces : 20 000 m²

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

- 2009 : Signature du protocole de partenariat SNCF/RFF/EPADESA qui a validé les périmètres ferroviaires mutables et identifié les études urbaines, ferroviaires et foncières préalables
- 07/2014 : Signature de l'avenant au protocole foncier RFF/SNCF/EPADESA
- 2015 : Signature protocole Ville/État - Modification du PLU
- 2016 : Création ZAC des Groues (sur le périmètre de la phase 1) - Dossier de réalisation de la ZAC des Groues - PLU révisé
- 2017 : Acte de vente RFF/SNCF/EPADESA pour la phase 1
- 2020 : Arrivée Eole Gare de Nanterre La Folie et livraison des premiers logements et bureaux
- 2025 : Arrivée du métro Grand Paris

SNCF IMMOBILIER

NOS PROJETS PHARE À LA UNE



**ZOOM
RÉGIONS**

BORDEAUX-ZAC SAINT-JEAN BELCIER

GIRONDE / 33

© Droits réservés



PROJET URBAIN

[EN COURS]



© Droits réservés

Sur une ZAC de 145 ha, 60 ha identifiés comme mutables dont 25,8 ha sont des propriétés ferroviaires (10,3 ha SNCF et 15,5 ha RFF)

Aménageur :
EPA Euratlantique.

Maîtrise d'œuvre urbaine :
Reichen & Robert et Associés

Partenariat :
EPA/RFF/SNCF

Avec l'arrivée de la LGV en 2017, la gare de Bordeaux Saint-Jean est appelée à devenir le carrefour du sud-ouest européen. Sur la rive gauche de la Garonne, ce nouveau pôle d'échanges Saint-Jean Belcier constitue l'un des moteurs du projet Bordeaux Euratlantique.

Objectifs

- créer une gare côté Belcier,
- doter la métropole bordelaise d'un centre d'affaires d'envergure européenne qui hébergera sièges et fonctions tertiaires supérieures,
- reconstituer des locaux tertiaires SNCF/RFF sur 3 500 m² :
 - fonctionnalités ferroviaires : quai militaire, ateliers, voies ferrées...
 - stationnements : 360 places
 - installations sociales : bâtiments et équipements sportifs sur une emprise de 7 500 m²
- aménager les rives de la Garonne et des espaces publics de qualité,
- réaliser un véritable quartier urbain comprenant des logements, des hôtels, des commerces et des équipements publics.

PROGRAMMATION

- 285 000 m² bureaux
- 2 260 logements (320 000 m²)
- 78 000 m² équipement
- 47 000 m² d'hôtels
- 15 000 m² commerces
- 15 000 m² locaux d'activités

DATES CLÉS :

- Janvier 2013 : création de la ZAC Saint-Jean Belcier (145 ha).
- Juillet 2014 : signature du protocole foncier.
- 2014/2015 : travaux de libération.
- Juin 2015 à décembre 2018 : ventes des terrains en 4 phases.
- 2020 : livraison de 684 000 m² de programmes immobiliers.

CHARTRES « PÔLE GARE »

EURE-ET-LOIR / 28



© Droits réservés

PROJET URBAIN - CESSION DE FONCIER ET RECONSTITUTION D'ACTIVITÉS

[EN COURS]

MOA urbaine :
Chartres
Aménagement

MOE urbaine :
Atelier Garcia Diaz

MOA bâtiment voyageurs :
SNCF - Gares &
Connexions

MOE : AREP

MOA reconstitution ferroviaires :
RFF - SNCF

MOA salle culturelle et sportive : Chartres
Métropole

MOA Parking :
Ville de Chartres

30 ha dont 5,5 ha de foncier ferroviaire mutable (SNCF 4 ha, RFF 1,5 ha).

Pour mener à bien l'aménagement urbain, la libération du plateau de la gare et des emprises SERNAM nécessite pour SNCF de reconstituer plusieurs sites ferroviaires pour l'Infra, le TER Centre, le Fret, les installations sociales.

La Ville a adopté le dossier de création de la ZAC en septembre 2014 et prévoit de faire de la gare un pôle d'échanges multimodal, voisin d'un nouvel équipement culturel et sportif de 6 000 places.

Tout le sud du faisceau ferré accueillerait des programmes de logements collectifs et des surfaces de bureaux et de commerces. Concédée à la SPLA Chartres Aménagement, l'opération a été soumise à l'Autorité environnementale en 2013.

Pour prendre en compte son avis, la SPLA va lancer des études complémentaires de bruit et de qualité de l'air.

PROGRAMMATION

- Création d'une voie de contournement de la gare et réaménagement des voies périphériques
- Construction d'un parc de stationnement de 2 300 places, surmonté d'une plateforme gérant l'intermodalité entre les piétons, les cycles, les voitures, les taxis, les bus et les cars
- Construction d'une passerelle piétonne de part et d'autre des voies ferrées pour relier le pôle d'échanges multimodal et accéder directement aux quais
- Réaménagement du bâtiment voyageurs et démolition de ses deux ailes
- Construction d'une salle culturelle et sportive de 5 000 places (Groupe 6 architectes)
- Création d'un programme de logements collectifs et de surfaces de bureaux et commerces
- Développement du cadre de vie paysagé autour du nouveau quartier de la gare

CALENDRIER

Juillet 2011 : Signature du protocole général de partenariat SNCF/RFF/CG28/Région Centre/Ville de Chartres/Chartres Métropole/Chartres Aménagement

Avril 2012 : Cession de 0,5 ha par SNCF à Chartres Aménagement

Novembre 2013 : Signature du protocole d'accord sur le relogement provisoire des activités sociales SNCF

Janvier 2014 : Signature du protocole partenarial sur la libération du secteur de l'Épargne

2^e trimestre 2014 : Travaux de reconstitution des installations de vidange aux Vauroux

3^e trimestre 2014 : Dossier de création ZAC « Pôle Gare »

15/12/2014 : Cession de 2 ha des terrains SERNAM par SNCF à Chartres Aménagement

2^e trimestre 2015 : Démolition des halles SERNAM

3^e trimestre 2015 : Travaux de reconstitution de la station-service aux Vauroux

1^{er} trimestre 2016 : Reconstitution

Maintenance légère des trains aux Vauroux

3^e trimestre 2017 : Fin des travaux de reconstitution de l'artère-câble au SERNAM

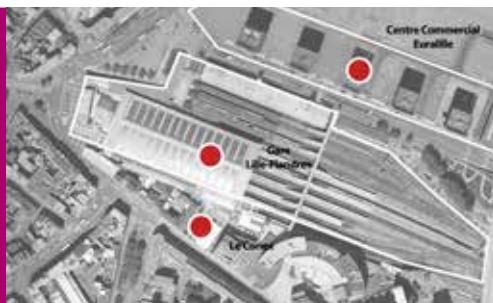
2016 - 17 : Début des travaux ferroviaires (Épargne et BV)

© ARKA studio



CESSION POUR UN PROGRAMME IMMOBILIER

[EN COURS]



© ARKA studio

Nom commercial de l'opération :
LE CONEX

Localisation :
Lille, 27 à 35 rue de Tournai

Propriétaires :
SNCF - G&C - S2FIT (filiale SNCF)

Acquéreur :
Icade Promotion Tertiaire

Réalisation
ARKA studio à Vannes

Après la vente prévue en mai-juin 2015, l'acquéreur, Icade Promotion Tertiaire, va réaliser un ensemble immobilier, le Conex, sur deux terrains contigus, l'un appartenant à SNCF-Gares & Connexions (1 560 m²) et l'autre à S2FIT (1 233 m²), filiale de SNCF.

Ces terrains étaient occupés par des bâtiments à usage de bureaux, un parking à usage des loueurs de voitures et un local à vélos.

À la demande de l'INPAP et la DRAC, une campagne de fouilles archéologiques engagée en avril 2014 a révélé la présence de sépultures et de dallages anciens pouvant provenir d'un couvent du XII^e ou XIII^e siècle ; des fouilles complémentaires vont sans doute être prescrites prochainement.

PROGRAMMATION

Cet ensemble aura une surface utile de 7 000 m² à usage de bureaux avec un grand local à vélos (capacité de 1 200 vélos environ) en RDC et 165 places de stationnement dont :

- **en aérien**
 - 9 places en dépose minute
 - 6 places de stationnement temporaire en coeur d'îlot
 - 8 places de stationnement pour SNCF
- **en sous-sol**
 - 142 places (92 places à destination exclusive des bureaux et 50 à destination des loueurs de voitures)



PROGRAMME MIXTE BUREAUX ET RÉSIDENCE HÔTELIÈRE DU RAIL

[RÉALISÉ]



© Droits réservés

À l'angle de la rue du Pont-de-l'Arche-de-Mauves et du boulevard de Stalingrad, la SCI EF2R, filiale d'Espaces Ferroviaires, Groupe SNCF, a réalisé un bâtiment à usage mixte : bureaux et résidence hôtelière pour le personnel roulant de SNCF.

Cette opération comprend, au sein d'un même ensemble, deux programmes fonctionnant de manière autonome l'un par rapport à l'autre :

- À l'est, l'immeuble de bureaux R+3, en plateaux libres, d'un effectif de 150 personnes.
- À l'ouest, la résidence hôtelière du rail R+4, de 30 chambres.

Les deux programmes reposent sur un socle commun. Le rez-de-chaussée cumule la fonction de parc de stationnement ; 34 places destinées aux bureaux, et d'accès aux étages. La réalisation de ce projet s'inscrit dans la démarche ISO 14 001 comme le processus de conception qui a intégré une démarche HQE.

Dans un site caractérisé par la présence de voies ferrées (train et tramway), EF2R a particulièrement réfléchi au rapport entretenu par le bâtiment et son environnement immédiat.

La maîtrise d'œuvre, confiée à PlatformArchitectures, a su optimiser l'implantation du bâtiment en alliant confort, modernité et environnement naturel.

PROGRAMMATION

SHON globale : 3 437 m²

Bureaux :

- Client : SCPI Atlantique Mur Régions
- Trois plateaux libres (150 personnes)
- Surface utile : 2 151 m²
- SHON : 2 403 m²
- 34 places de parking

Résidence hôtelière :

- 1 027 m² (quatre niveaux, 30 chambres dont 2 PMR)

Dates :

- BEFA signé le 23 mars 2011 entre SCI EF2R (bailleur) et SNCF (preneur)
- VEFA signée le 27/12/2011
- Livraison bureau : février 2013
- Livraison résidence hôtelière : mars 2013

RENNES - ÎLOT BEAUMONT

ÎLE-ET-VILAINE / 35

© Droits réservés



OPÉRATION MIXTE

[À L'ÉTUDE]

Propriété de SNCF et S2FIT, la foncière tertiaire de SNCF, l'îlot Beaumont (6 500 m²) sera aménagé par Espaces Ferroviaires dans le périmètre de la ZAC Eurorennes (58 ha), le nouveau quartier en cours de réalisation autour de la gare.

Le protocole d'engagement réciproque Territoires Publics / SNCF / Espaces Ferroviaires a été signé le 19 septembre 2014.

PROGRAMMATION

24 000 m² SP dont

- 11 000 m² SDP de logements
- 11 000 m² SDP de bureaux
- 2 000 m² SDP de commerces / services

Vidéos-photos-dossier de presse disponibles sur
www.presse-sncf-immobilier.fr

CONTACTS PRESSE :

Caroline de Jessey - Email : caroline.de-jessey@sncf.fr - 06 21 80 35 63
Valérie Arribard - Email : valerie.arribard@sncf.fr - 06 89 26 51 91