



# SNCF IMMOBILIER PASSONS AU VERT



# Sommaire



ÉDITO DE BENOÎT QUIGNON	P.01
EN TRANSITION	P.02
VERS DE NOUVEAUX QUARTIERS	P.08
LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LE PARC LOCATIF : UNE RÉALITÉ	P.16
POUR UN DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE PROPRE	P.22
DU VERT AU BUREAU	P.30
CADRES DE VIE	P.36
SNCF IMMOBILIER EN QUELQUES CHIFFRES	P.40

# Édito



## INNOVER POUR PASSER AU VERT

Rénover, transformer, modifier les choses, déplacer les curseurs de nos référents, bouleverser nos habitudes, faire bouger les esprits : la transition énergétique, c'est le changement.

Un changement devenu enjeu planétaire majeur, dont les grands axes se déterminent aux plus hauts niveaux d'États, par des décisions stratégiques internationales. Ce fut l'objet de la COP 21 de décembre 2015 et dont l'écho a retenti au sein du Groupe SNCF pour irriguer l'ensemble de ses activités.

**En tant que propriétaire et gestionnaire de patrimoine foncier et immobilier,** notre nouvelle branche est pleinement impactée par cette impérieuse question de la transition énergétique.

Réduire nos consommations passe naturellement par la maîtrise des ressources, par l'usage de nouveaux matériaux et de nouvelles technologies dans la construction et la rénovation de nos bâtiments. Mais s'engager dans une nouvelle voie verte et vertueuse, c'est aussi une question de posture collective et individuelle.

Celle-là même qui anime l'ensemble des collaborateurs SNCF Immobilier dans leurs missions quotidiennes, comme dans les grands projets que nous développons.

Or, à tous les niveaux de décision et à chaque strate opérationnelle de l'entreprise, en matière de développement durable, nous réalisons que le **maître mot est l'innovation.**

Investir différemment des lieux, imaginer des modèles différents pour gérer un immeuble, trouver des solutions en faveur de la biodiversité, transformer un quartier par un aménagement hors norme, inventer de nouveaux usages pour valoriser un ancien site ferroviaire, initier de nouveaux comportements au bureau, sortir des sentiers battus, partager, mutualiser, se projeter, oser : technologiques autant que sociétales, telles sont nos visions de l'innovation.

**Notre contribution au mieux vivre ensemble.**

Ainsi et autour du patrimoine foncier et immobilier, avec audace et imagination, SNCF Immobilier défriche des territoires inédits et ouvre ici de nouvelles voies vers le développement durable.

**Benoît Quignon**, Directeur Général  
SNCF Immobilier



# EN TRANSITION





## Au train où vont les choses

**Limiter l'élévation de la température à +2° C d'ici la fin du XXI<sup>e</sup> siècle, ce fut l'un des principaux enjeux de la COP 21.**

Une ambition qui trouve pleinement écho auprès du Groupe SNCF. On sait l'impact évident du transport sur le climat.

En France, ce secteur est à lui seul responsable de 27 % des émissions de gaz à effet de serre. Or, le mode ferroviaire se caractérise par des émissions de CO<sub>2</sub> particulièrement faibles. Moins de 1 % pour environ 10 % des voyageurs et marchandises transportés.

De quoi encourager SNCF dans ses activités ferroviaires à toujours plus de performance : l'entreprise se veut exemplaire et s'engage dans une nouvelle baisse de 20 % de ses émissions d'ici à 2025.

## Le bâtiment aussi

Au-delà de ses activités de transport, c'est le Groupe SNCF tout entier qui se mobilise en faveur du développement durable via des politiques, des comportements et des investissements éco-responsables. Le secteur du bâtiment représente près de 45 % de la consommation française d'énergie<sup>1</sup>, bâtiments résidentiels et tertiaires confondus, et 20 % des émissions de gaz à effet de serre<sup>2</sup>.

**Pour SNCF Immobilier, la dernière née des branches du Groupe, la transition énergétique est une réalité quotidienne,** une réalité de terrain qui guide l'ensemble de ses réflexions, actions et travaux.

<sup>1</sup> Il s'agit de la consommation d'énergie finale pour l'année 2012, corrigée des variations climatiques, d'après des données MEDDEE, SOeS et CGDD.

<sup>2</sup> Émissions hors UTCF pour l'année 2012, selon le CITEPA en avril 2014.





# SNCF IMMOBILIER

## Partenaire des territoires

**SNCF Immobilier est un des 5 grands métiers du Groupe SNCF**, à côté de SNCF Réseau pour la gestion des infrastructures et du réseau, SNCF Voyageurs pour le transport de voyageurs, Kéolis pour le transport de masse et SNCF Logistics pour les activités logistiques. Sa création fait suite à la réforme ferroviaire d'août 2014 et trouve ses racines dans un patrimoine immobilier estimé à **12 millions de m<sup>2</sup>** sur 20 000 ha de foncier dont **3000 ha urbanisables** dès à présent (hors patrimoine ICF Habitat). L'entreprise compte plus de **600 collaborateurs** auxquels s'ajoutent les 1965 salariés ICF Habitat.

Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, ses missions s'organisent autour de trois métiers : la gestion et l'optimisation immobilière

du parc industriel, la valorisation des biens fonciers et immobiliers non utiles au système ferroviaire, et la gestion de 100 000 logements (dont 90 % de logements sociaux).

Gérer au mieux le parc ferroviaire, industriel, tertiaire et résidentiel de SNCF et le mettre en adéquation avec l'ensemble des besoins du Groupe, tout en prenant part au développement des territoires : tels sont les objectifs de cette toute nouvelle ligne de métiers. En filigrane de ces objectifs : la transition énergétique et l'éco-citoyenneté qui d'ores et déjà, structurent la stratégie et les réalisations de la jeune branche SNCF.



## Acteur du développement durable

Le bâtiment est un grand consommateur d'énergie. SNCF Immobilier se positionne sur l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment : acquisition du site, construction, exploitation, réhabilitation, démolition, cession. Se préoccuper du développement durable s'exprime donc à tous les stades de la chaîne immobilière, pour des effets identifiés, mesurables et durables.

En 2014, les consommations en énergies des 30 000 bâtiments industriels et tertiaires SNCF (y compris les gares) s'élevaient à 130 M€ décomposés comme suit :

- **Eau** : 7,7 M de m<sup>3</sup>, soit 22 M€
- **Gaz** : 675 M de kWh, soit 31 M€
- **Électricité** : 900 M de kWh, soit 87 M€

L'objectif est de réduire de **18,5 M€/an** la facture énergétique sur les bâtiments industriels et tertiaires d'ici à 10 ans.

Pour les 100 000 logements du parc résidentiel, les consommations énergétiques représentaient en 2011 près de **382 000 tonnes de CO<sub>2</sub> émis**. ICF Habitat s'est engagé à réduire chaque année ses émissions de 10 000 tonnes équivalent CO<sub>2</sub>. Pour ce faire, un plan d'actions triennal a été adopté en 2013.

### Pour ce faire SNCF Immobilier décide :

- d'approfondir sa connaissance du parc en termes de consommations énergétiques et le pilotage des dites consommations ;
- de sensibiliser l'ensemble des utilisateurs du parc immobilier ;
- d'améliorer la performance énergétique de ses équipements et bâtiments.



# SNCF IMMOBILIER

## La valeur de l'exemple

SNCF met donc en œuvre des **solutions techniques innovantes dans ses opérations de construction et de rénovation**, mais adopte aussi une **posture nouvelle vis-à-vis de cette question du développement durable**. Il s'agit de détecter et valoriser l'ensemble des gestes et actions que chacun peut mettre en œuvre dans son quotidien professionnel et personnel, afin de réduire son empreinte carbone. Une vaste campagne **Éco-gestes**, lancée début 2015 à ICF Habitat, illustre cette prise de conscience et sa diffusion auprès des collaborateurs SNCF.

À l'image du Groupe, SNCF Immobilier se positionne comme **acteur exemplaire et incontournable de la transition énergétique** dans tous les domaines de l'entreprise. Une posture que relaient à leur tour les agents autour d'eux. Des plus ambitieux projets de construction,

à la gestion raisonnée et douce d'un espace vert aux abords d'une résidence, chacun s'empare pleinement de la vocation de **grand aménageur du territoire qui détermine depuis toujours SNCF**.

Des éco-quartiers aux parcs locatifs, de la gestion des espaces verts à celle des bâtiments industriels ou logistiques et jusqu'aux nouvelles pratiques des agents dans les différents services de l'entreprise : arrêts sur images de quelques-uns de ces nouveaux chantiers verts emblématiques, menés par SNCF Immobilier.

---

**PARCE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE, C'EST VRAIMENT L'AFFAIRE DE TOUS ET C'EST MAINTENANT.**

---





## La mécanique des fluides

**Pour la gestion de ses 12 millions de m<sup>2</sup> bâtis**, SNCF Immobilier administre plus de 22 000 contrats eau, gaz et électricité, pour une facture de l'ordre de 140 M€. Autant dire un volume colossal qui représente un réel levier d'économies.

C'est dans cette optique que sont menés des audits énergétiques sur les principaux sites consommateurs, des partenariats avec les fournisseurs d'énergie.

L'objectif est de maîtriser, structurer et optimiser la consommation des fluides en faveur de la transition énergétique sur l'ensemble du parc immobilier.

Parmi les opérations de connaissance et pilotage des consommations, citons :

- Le Club Fluides, un espace collaboratif (600 collaborateurs) partagé avec les gestionnaires de site. Il permet d'informer sur les consommations de fluides (eau, gaz, électricité) et les actions d'économie mises en œuvre. Il permet également d'accéder à CONSO, un outil qui permet de refacturer aux occupants les consommations des fluides au prorata de leurs process et des surfaces occupées.
- La réduction de la facture gaz par la mise en concurrence des fournisseurs menée par SNCF Immobilier et SNCF Énergie, permettant une économie globale de l'ordre de 5M€ HT sur 2014/2015.
- La réalisation d'audits énergétiques au titre de la Directive Européenne 2012/27/UE et de la loi 2013-619 du 16/7/2013 DDADUE sur 28 sites représentatifs (y compris les gares).
- Un plan d'actions pour atteindre - 20 % (kWh) d'économie d'énergie d'ici 2030 grâce à un budget d'investissement de 10 M€/an en éco-travaux et la réalisation d'un guide de bonnes pratiques pour les gestionnaires de site.



# VERS DE NOUVEAUX QUARTIERS





---

## COMME DES RESPIRATIONS DANS LA DENSITÉ DU TISSU URBAIN.

---

**Effet direct de la récente réforme** qui rassemble sous une seule et même bannière SNCF et RFF, l'étendue du patrimoine immobilier et de l'emprise foncière fait désormais du Groupe SNCF, l'un des plus grands propriétaires fonciers de France. Au rang de ses propriétés, et au-delà des gares dont la gestion est confiée à sa branche Gares & Connexions, SNCF dispose d'un volume important de terrains et bâtiments qui se situent souvent au cœur même des villes.

Si nombre de ces biens participent pleinement de l'activité ferroviaire et abritent des équipes, services et infrastructures SNCF, à l'inverse, certains d'entre eux se libèrent au bénéfice des évolutions du réseau.

Ces espaces ainsi libérés constituent une précieuse ressource foncière : ce sont de formidables opportunités pour déployer de nouveaux programmes d'aménagements urbains.

Ainsi, dans des secteurs où règne une forte pression immobilière, SNCF et ses partenaires, publics et privés, prennent part activement à la rénovation et à la création des quartiers et donc des villes de demain. Une dynamique qui, tout naturellement, intègre le développement durable à l'ensemble de ces projets de valorisation.



## La parole à

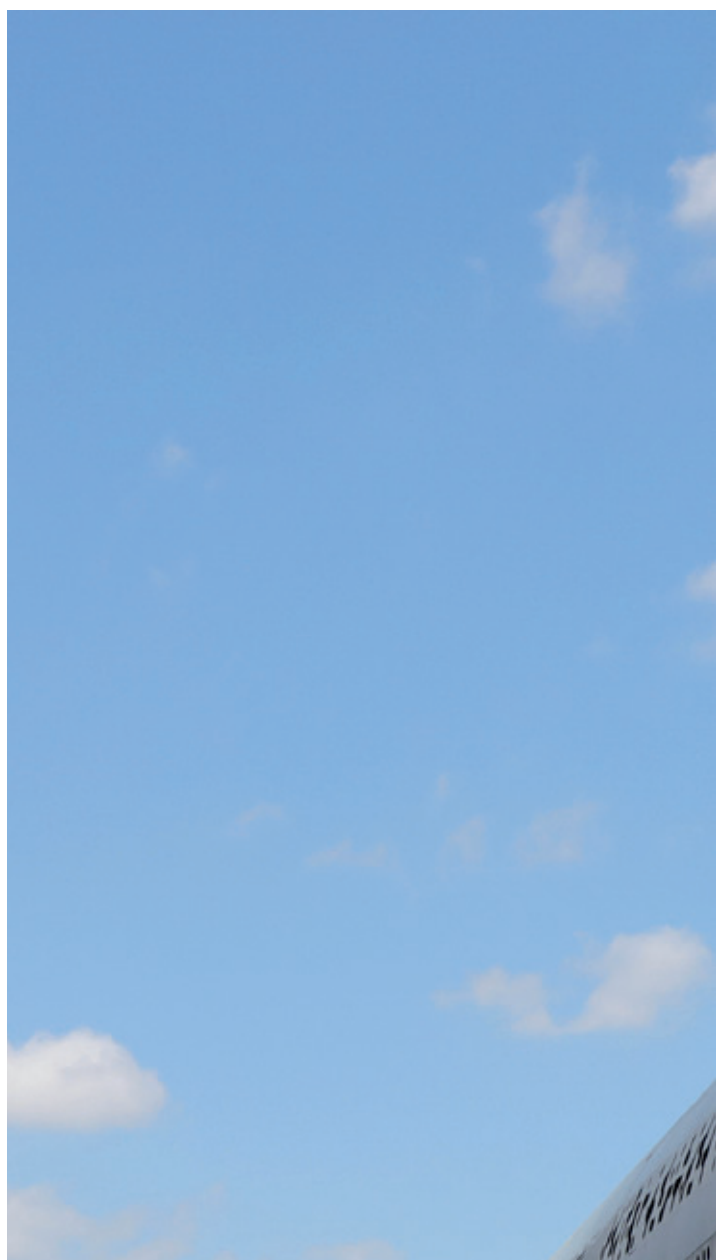
### STÉPHANE COUGNON

#### DGA Espaces Ferroviaires

« Nous avons la chance d'exercer notre métier au cœur de fantastiques espaces en centres urbains denses.

Reconstruire la ville sur la ville est un *lais* à la mode mais qui correspond exactement à notre réalité. Nous bénéficions de terrains en centre-ville et sommes donc en prise directe avec des questions très modernes de développement durable : recyclabilité, réversibilité, mobilité, desserte énergétique...

Nous travaillons sur des perspectives à 7 ans en moyenne. Il faut donc se projeter dans le futur et essayer d'anticiper les évolutions technologiques, sociétales et immobilières : notre métier n'est pas de prévoir l'avenir mais de le rendre possible ».



Saussure - Pont-Cardinet, Paris 17<sup>e</sup>.



# ARRÊT SUR IMAGES





PARIS XVII<sup>e</sup>

# SAUSSURE-PONT-CARDINET

## Vers un quartier ISO 14001

L'opération d'aménagement Saussure-Pont-Cardinet s'étend sur un périmètre d'environ 2,3 ha dans le XVII<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Menée par Espaces Ferroviaires, filiale de SNCF Immobilier, elle s'inscrit dans la continuité des aménagements urbains du secteur Clichy-Batignolles conduits par la Ville de Paris.

Cette opération engage la réalisation de **65 000 m<sup>2</sup> d'aménagements sur 5 ans**. C'est un nouveau quartier où se côtoient logements, bureaux, équipements publics et commerces.



**En écho au parti pris architectural contemporain qui s'intègre dans le patrimoine bâti ancien du quartier, les espaces publics bénéficient d'un soin tout particulier : jardins ouverts, rues et cheminements nouveaux valorisent le paysage végétal au cœur de la ville et les déplacements doux. Piétons et cyclistes ont ici toute leur place.**

Pour cela, ont été créés des rues ouvertes sous forme de « **plateaux partagés** » organisés autour de séquences végétales. Du vert très présent donc, et qui change fondamentalement l'ambiance des lieux puisque nous sommes sur un ancien site ferroviaire, autrefois principalement industriel et fermé sur la ville.

Chaque élément de conception du programme contribue à son ouverture sur les quartiers et le tissu urbain environnant, tout en gérant la contrainte inhérente au voisinage du réseau ferroviaire puisque le site se trouve à proximité immédiate de la gare SNCF Pont-Cardinet. Un quartier en pleine mutation entre le tissu urbain haussmannien et le Grand Paris de demain. En son cœur, le nouveau quartier ainsi réalisé mise sur le développement durable pour réduire son empreinte carbone et favoriser le confort de vie de ses résidents et occupants.





## LE NOUVEAU QUARTIER EN BREF

### ■ Espaces et équipements publics

3 voies nouvelles : les rues Marie-Georges Picquart, Mère Teresa et Severiano de Heredia. La Ville de Paris a construit un collège et un centre sportif de 3 300 m<sup>2</sup>.

### ■ Pôle commerces-loisirs

1 700 m<sup>2</sup> de commerces comprenant 7 lots (supermarché de moyenne surface, boulangerie, restaurants et boutiques).

### ■ Pôle habitat

350 logements : 40 logements locatifs intermédiaires (2 600 m<sup>2</sup>) ; 138 logements en accession (10 800 m<sup>2</sup>) et 172 logements sociaux (13 000 m<sup>2</sup>).

L'immeuble de 138 logements imaginé par Stéphane Maupin Architecture, valorise un ancien bâtiment ferroviaire.

Une réhabilitation contemporaine qui décline façades ouvertes et terrasses en cascade autour d'une cour privée où s'épanouit un jardin paysager de strates végétales.

Les logements sociaux réalisés par ICF Habitat La Sablière se répartissent en deux programmes à haute performance énergétique.

La construction d'un dernier immeuble de 74 logements sociaux démarrera avant l'été 2016.

### ■ Pôle activités-bureaux

Strato et Rezo : ces 2 immeubles de bureaux de 28 000 m<sup>2</sup> longent les voies ferrées et constituent un écran acoustique. Dans ce cadre ferroviaire très contraignant, ils allient efficacité environnementale et architecture innovante et vertueuse. Des immeubles certifiés HQE, BBC et BREEAM Very-Good (gestion optimisée des ressources d'énergie, santé/bien-être et confort des utilisateurs).

### ■ Nouvelle ligne de Transport Collectif en Site Propre

L'inauguration de la station Pont-Cardinet de la ligne 14 est prévue en 2019. Les travaux de prolongement de la ligne de tramway T3b sont en cours, et sa mise en service est attendue fin 2017.

L'ensemble de ces réalisations vise la certification ISO 14 001.



ROUEN - 76

# L'ÉCO-QUARTIER FLAUBERT

**C'est un projet ambitieux et XXL que cet éco-quartier initié à Rouen**, sur un ancien site industriel et portuaire. Au total, 400 000 m<sup>2</sup> dont une moitié dédiée à l'habitat pour créer environ **2 800 logements** (sur une période de 20 ans) et l'autre moitié destinée à des activités économiques.

Ce projet porté par la Métropole de Rouen dans le cadre de la démarche **EcoCités**, organisée par le ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, bénéficie de la cession de 12 ha de terrains ferroviaires par SNCF, sur les 90 ha que comptabilise le programme. Un protocole foncier et une promesse de vente ont été signés en juillet 2015 pour définir les conditions de libération et de cession par SNCF à l'Établissement Public Foncier de Normandie.

Le site jouxte les voies ferrées et cette interface fait l'objet d'un traitement architectural, paysager et acoustique spécifique pour le confort et la sécurité des résidents.



**D'un point de vue environnemental, et outre la sobriété énergétique recherchée dans les divers constructions et aménagements urbains, ce programme immobilier en bordure de Seine doit préserver la biodiversité, et notamment la présence du lézard des murailles, de faucons pèlerins, de linottes mélodieuses et de fauvettes grisettes.**

**Au plan paysager, il intègre un réseau de noues et de circulations douces (piétons, cycles), la création d'une succession de bassins en eau longés par des promenades plantées et prolongées par un espace public végétalisé.**



## La parole à

**NICOLAS LEFÈVRE, Directeur Immobilier Territorial adjoint, DIT Nord**

« Dans toutes les opérations d'aménagement urbain auxquelles nous participons, nos priorités sont de réorganiser et d'aménager les terrains mutables, en tenant compte des enjeux particuliers en matière de développement durable et de qualités urbaines, architecturales et paysagères. L'objectif est de définir avec le plus de pertinence possible les procédures et les processus à mettre en place, afin de réussir un projet conciliant l'économie, le social, l'environnement et la qualité de vie en ville. Pour l'éco-quartier Flaubert à Rouen, par exemple, nous avons pris part aux études environnementales réalisées depuis 2006 :

études sur la connaissance de la qualité des milieux, diagnostic environnemental et investigations complémentaires sur les milieux sols, air des sols et eaux souterraines. Ce projet a nécessité plusieurs étapes de concertation, ainsi qu'une étude d'impact environnemental. Des risques sanitaires majeurs aux plus fins détails, tout est important. Ainsi, ces études ont notamment révélé la nécessité de préserver un précieux habitant du site : le lézard des murailles. Nous avons pris des mesures en faveur du petit saurien dans le cadre de l'aménagement de l'éco-quartier, à la fois pendant la durée du chantier, mais aussi à l'issue des travaux avec la re-création d'habitats favorables ».







# LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LE PARC LOCATIF : UNE RÉALITÉ





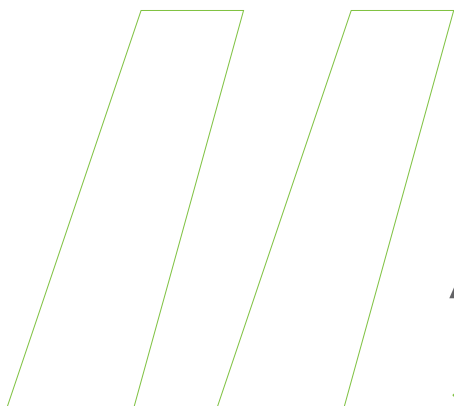
**Avec un patrimoine de près de 100 000 logements**, dont 90 000 logements sociaux et 10 000 logements à loyers libres, ICF Habitat, filiale logement de SNCF Immobilier, est le quatrième opérateur du logement en France. À l'origine de ce patrimoine immobilier, les cités et logements dédiés aux cheminots. Lesquels sont, de fait, implantés sur l'ensemble du territoire national et offrent une grande diversité. Ce parc locatif se singularise aussi par son ancienneté et l'attention portée au patrimoine paysager qui participe pleinement, et depuis toujours, à la qualité de vie des occupants.

Aujourd'hui, les cheminots ne sont plus les seuls occupants de ces logements : ils représentent 23,4 % des locataires d'ICF Habitat. Dans un souci permanent d'adaptation au territoire et de ses besoins, le parc immobilier logement SNCF a évolué, instituant ICF Habitat, comme Entreprise sociale pour l'habitat (ESH) à part entière.

Une entreprise qui inscrit sa politique de développement dans celle des collectivités locales, en apportant des solutions d'habitat innovantes, performantes et intégrées aux préoccupations sociales, environnementales et urbaines de ses partenaires.

#### **ICF Habitat s'articule autour 6 entités :**

- **4 Entreprises sociales pour l'habitat (ESH)**, réparties selon 4 secteurs géographiques : ICF Habitat Atlantique, ICF Habitat Sud-Est Méditerranée, ICF Habitat Nord-Est et ICF Habitat La Sablière pour l'Île-de-France. Ces ESH garantissent la proximité avec les partenaires et les résidents à travers un réseau de 17 agences sur le terrain.
- **ICF Habitat Novedis** : la filiale de logements à loyers libres couvre l'ensemble du territoire avec 5 agences.
- **Trans'Actif Immobilier** : la filiale dédiée à la transaction immobilière.




# ARRÊT SUR IMAGES



RONCHIN - 59

## RÉSIDENCE LOUISE DE BETTIGNIES

ICF Habitat Nord-Est a conçu et réalisé 53 nouveaux logements à Ronchin, dans la périphérie lilloise. Une résidence sociale certifiée BBC implantée sur un ancien terrain RFF et qui, pour sa proximité avec les voies ferrées, a bénéficié d'un traitement acoustique particulier. Confort des résidents toujours, l'ensemble des séjours sont orientés au sud vers le parc.

-  **Les façades largement vitrées optimisent l'apport solaire. La conception bioclimatique privilégie les matériaux nobles comme la brique et le métal. Le stationnement en sous-sol laisse toute la place aux aménagements paysagers aux abords de la résidence et favorise les liaisons inter-quartiers et les échanges entre résidents. Une construction livrée en septembre 2014.**




LA RICHE - 37

## RÉSIDENCE LE QUAI FLEURI

Construit sur une friche ferroviaire de 21 000 m<sup>2</sup> dont 7000 m<sup>2</sup> aménageables, cet ensemble immobilier géré par ICF Habitat Atlantique se compose de 20 logements individuels conçus et réalisés par l'atelier d'architecture Quaranté6 selon des principes bioclimatiques : circulations, isolations, structure bois-béton, ouvertures au sud...

Chaque logement est équipé d'une pompe à chaleur, d'une production d'eau chaude solaire et d'une ventilation à double flux.

-  **Les 11 maisons BBC ne consomment que 22 à 31 kWh/m<sup>2</sup>/an et les 9 maisons BEPOS (bâtiment à énergie positive) sont dotées de panneaux photovoltaïques qui produisent de l'énergie revendue à EDF selon la réglementation. À titre comparatif, les frais annuels d'énergie TTC, hors photovoltaïque, s'élèvent ici à 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 de surface identique.**





La Riche (37) - ICF Habitat.

La partie du terrain non constructible accueille 15 jardins familiaux reliés aux maisons par des cheminements verts. Un projet livré en juin 2012.

## ICF HABITAT EN MARCHÉ ACTIVE AVEC LE PADD

Le Plan d'Action Développement Durable (PADD) d'ICF Habitat formalise son engagement éco-responsable. Ce plan a permis d'éviter le rejet de 11 870 tonnes de CO<sub>2</sub> en 2014, ce qui équivaut à l'empreinte carbone annuelle de 700 ménages français.

Le PADD se positionne sur 6 chantiers :

- diminuer les consommations énergétiques du parc locatif (-9 000 tCO<sub>2</sub>/an) ;
- mieux appréhender l'empreinte environnementale des chantiers et opérations immobilières ;
- sensibiliser les locataires aux comportements économes pour réduire leurs charges (-596 tCO<sub>2</sub>/an) ;
- développer les achats responsables (-179 tCO<sub>2</sub>/an) ;
- réduire les consommations de papier (-34 tCO<sub>2</sub>/an) ;
- vie au travail et déplacement par l'implication de l'ensemble des collaborateurs ICF Habitat (-155 tCO<sub>2</sub>/an).



# ARRÊT SUR IMAGES



LE MANS - 72

## IMMEUBLE D'HABITATION COLLECTIF

ICF Habitat Atlantique et Bertrand Cellier Architecte ont réalisé un immeuble d'habitation collectif de **12 logements locatifs sociaux** et d'un parking en sous-sol sur 750 m<sup>2</sup> en plein quartier résidentiel, rue d'Arnage au Mans. Ce programme ossature bois et plancher bois-béton revendique son identité éco-durable dès la façade, avec un bardage en douglas et enduit sur fibre de bois. Une chaudière à granulés de bois assure la production énergétique des quatre petites unités reliées entre elles par un escalier métallique qui composent cette résidence. Une organisation qui recrée deux cours intérieures et fait bénéficier chaque logement de lumières traversantes.



**Cette récente réalisation en bois s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale et bénéficie des certifications Habitat & Environnement niveau A et BBC Effinergie. Un programme livré à l'été 2015.**

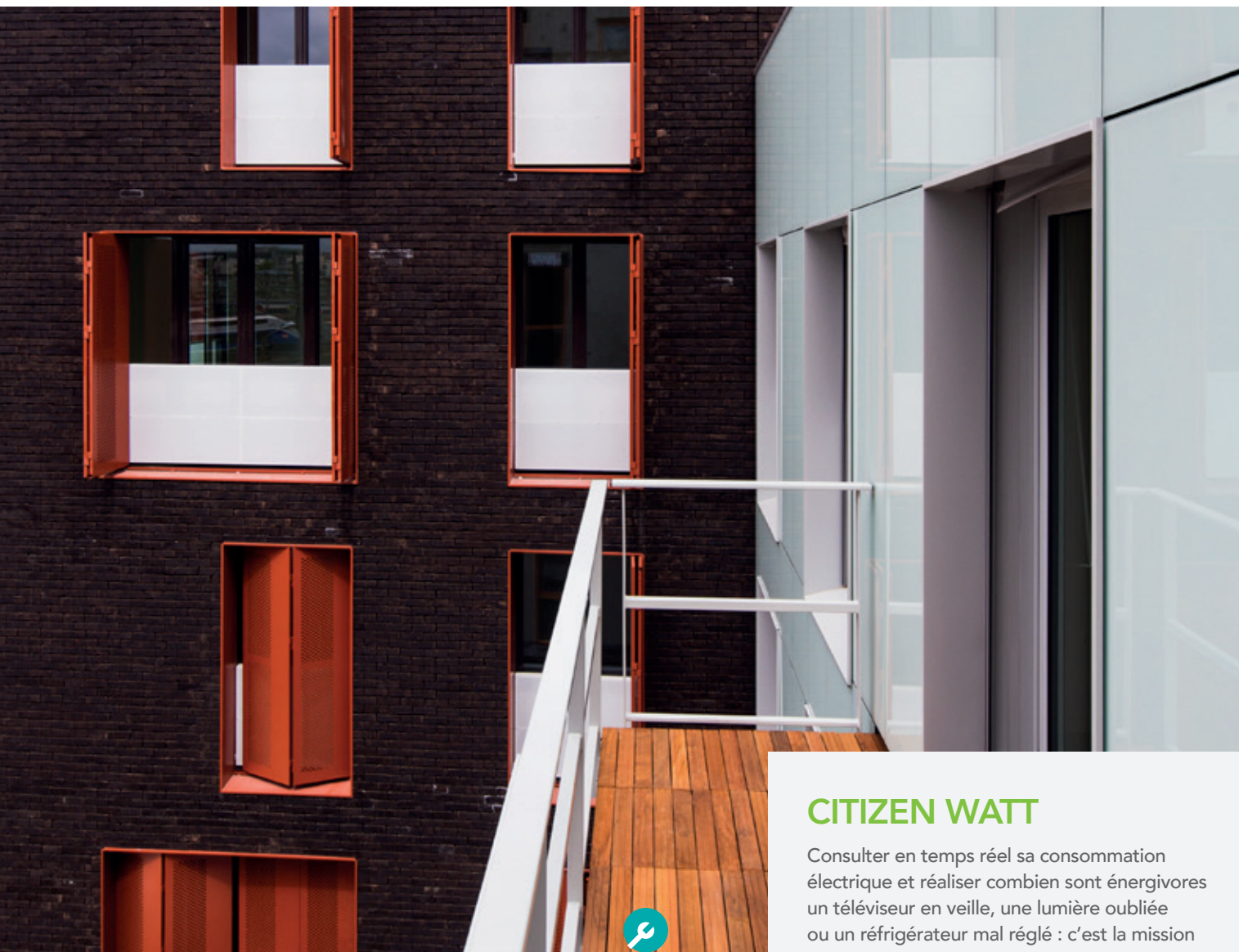


PARIS - 75

## CONSTRUCTION ET RÉNOVATION

ICF Habitat La Sablière rénove et construit des programmes immobiliers sur Paris et la région parisienne. Des éco-conceptions et éco-constructions en phase avec les enjeux COP 21 et le Plan Climat Ville de Paris. Entre autres réalisations, citons :

- **La création sur une friche ferroviaire de 98 logements sociaux et 1 crèche** équipés de pompes à chaleur et panneaux en verre thermorégulateurs, **répondant aux normes BBC 2005 (50Kw/m<sup>2</sup>/an) et BBC Effinergie, rue de Saussure** dans le XVII<sup>e</sup> arrondissement.
- **La construction de 50 logements sociaux labellisés BBC Effinergie**, au sein de l'écoquartier Clichy Batignolles, avec entre autre l'installation de **panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité, un système de récupération de chaleur sur les énergies fatales et la collecte pneumatique des déchets.**



- **La réhabilitation de 161 logements sociaux**, Square Renoir dans le XIV<sup>e</sup> arrondissement en faveur de l'isolation thermique et de l'installation d'un système de récupération de chaleur sur eaux grises pour une **réduction de 30 % des consommations énergétiques**.

- **La restructuration d'un ancien foyer de 132 chambres en 150 studios** bénéficiant d'**isolation thermique et d'un système de chauffage innovant pour la production d'eau chaude sanitaire**, rue de Chevaleret dans le XIII<sup>e</sup> arrondissement.

## CITIZEN WATT

Consulter en temps réel sa consommation électrique et réaliser combien sont énergivores un téléviseur en veille, une lumière oubliée ou un réfrigérateur mal réglé : c'est la mission de Citizen Watt.

Un projet expérimental créé par l'association Citoyens Capteurs et mené en partenariat avec ICF Habitat et la Ville de Paris depuis février 2015 qui permet aux locataires de réduire leur facture d'électricité en installant sur leurs tableaux électriques des capteurs qui mesurent la consommation de chaque appareil électrique.

Des données consultables depuis sa télévision, son portable ou son ordinateur qui peuvent susciter une prise de conscience, adopter de nouveaux réflexes et donc, diminuer les charges des locataires et préserver les ressources de la planète.





# POUR UN DEVÉLOPPEMENT INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE PROPRE





**Pour des questions de mise en conformité, d'économie d'énergie, de performance technique et d'attractivité commerciale,** d'importants programmes de rénovation et de constructions s'engagent régulièrement sur ces sites. Des travaux qui posent la transition énergétique comme objectif essentiel du renouveau.

L'âge et la densité du parc géré par SNCF Immobilier fait de l'amélioration de la performance énergétique des équipements des bâtiments, un véritable challenge, tant du point de vue financier qu'opérationnel.

C'est dans ce contexte que plusieurs actions ont été ciblées, notamment la réalisation des audits réglementaires énergétiques et la mise en œuvre d'une démarche « éco-travaux » intégrant la dimension des Certificats d'économies d'énergies (CEE).

**Autre levier vertueux en matière de développement durable sur ces bâtiments industriels et logistiques : l'exploitation.**

Là encore, il s'agit de mieux connaître le parc immobilier et ses consommations énergétiques pour mieux les piloter et sensibiliser les utilisateurs.

Un outil de suivi et de pilotage des dites consommations permet d'avoir une vision consolidée sur l'ensemble du parc.

Cet outil est en évolution permanente pour toujours plus de finesse dans les analyses de consommation.





# ARRÊT SUR IMAGES







PUJAUT - 30

## PODO ALTO, LA CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE « MADE IN FRANCE »

C'est sur un ancien site SNCF Réseau ayant servi à l'édification d'une ligne TGV, qu'a été construite la centrale photovoltaïque de Pujaut, dans le Gard. Une concession de trente ans a été signée entre SNCF et les nouveaux exploitants du site, Générale du Solaire et Sovafim, pour installer **10 740 panneaux solaires** de fabrication française. La centrale est en mesure de produire 6,2 GWh d'électricité par an, soit la consommation annuelle d'environ **2 000 foyers** et **l'économie de 500 tonnes de CO<sub>2</sub> par an**.

Du fait de sa surface importante et de ses innovations technologiques (les trackers, qui optimisent la productivité des panneaux en les gardant constamment orientés vers le soleil), cette centrale répond aux objectifs de la transition énergétique.

Le projet s'est également appuyé sur des études environnementales pour évaluer son impact écologique et environnemental sur les milieux naturels et humains.



**Une centrale citoyenne qui redynamise l'économie locale en contribuant à la création d'emplois en France.**

**Un bel exemple de reconversion pour ce site jadis délaissé qui bénéficie d'innovations technologique en phase avec le développement durable.**



# ARRÊT SUR IMAGES





RENNES - 35

## TECHNICENTRE

**La configuration du technicentre de Rennes datait du XIX<sup>e</sup> siècle.** Son organisation n'était plus du tout en phase avec les fonctionnements industriels d'aujourd'hui, ni avec la montée en charge et en technicité de son activité.

Dans l'ancien technicentre composé de 29 bâtiments répartis sur 7 hectares, une pièce parcourait 1 200 mètres au cours de sa réparation.

**À présent, dans l'unique bâtiment de 20 000 m<sup>2</sup> du nouveau technicentre, reconnu comme centre d'excellence national freins et organes pneumatiques, la même pièce ne parcourt plus que 200 mètres. Un gain ergonomique, logistique, économique et écologique. Un modèle du genre et reconnu comme tel.**



En attestent les certifications ISO 9001, ISO 14001, OHSAS 18001 et COFRAC pour la métrologie dimensionnelle et la métrologie des pressions.

Par ce projet, SNCF Immobilier se détermine comme partenaire de l'excellence industrielle et opérationnelle depuis l'expression des besoins par les utilisateurs, à partir de juin 2012, jusqu'à la livraison et la mise en exploitation du bâtiment le 5 janvier 2015. C'est un bâtiment « clé en main », fonctionnel et propre, répondant aux normes HQE : **zéro déchet, pas de nuisances sonores et une consommation énergétique réduite.**

De plus, le technicentre est passé de 725 000 € de consommation énergétique annuelle à 300 000 €, soit 425 000 € d'économie/an et la facture d'entretien du site est passée quant à elle de 740 000 € à 420 000 €.

Cela s'explique par : une réduction de moitié de la superficie, un choix de matériaux de construction, une nouvelle configuration et une nouvelle organisation des activités industrielles.





# ARRÊT SUR IMAGES



## PLAN BÂTIMENT DURABLE

« Fort de cette volonté de devenir un acteur de la filière à part entière et de faire des questions énergétiques un sujet porté par l'ensemble de ses collaborateurs, SNCF Immobilier a souhaité formaliser cet engagement par la signature en 2015 de la Charte pour l'Efficacité Énergétique des Bâtiments Tertiaires ». SNCF Immobilier venait renforcer l'engagement de ses services en faveur de l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés. Cette charte lancée en octobre 2013 compte aujourd'hui une centaine de signataires.



PARIS - 75018

# CHAPELLE INTERNATIONALE

**Porté par Espaces Ferroviaires**, filiale de SNCF Immobilier, Chapelle International est un projet d'éco-quartier urbain et logistique de 6 hectares. Il consiste en la construction d'un nouveau quartier, proche de la Gare du Nord. Dans un contexte géographique en pleine mutation, ce projet compte la création de :

- 56 000 m<sup>2</sup> de logements
- 33 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- 6 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics
- 800 m<sup>2</sup> de commerces.

Sur le plan industriel, un hôtel logistique multimodal de 40 000 m<sup>2</sup> verra le jour afin d'améliorer les activités logistiques du Nord-Est parisien. L'hôtel logistique s'inscrit dans le cadre de l'opération d'aménagement Chapelle International menée par Espaces Ferroviaires. Sur un terrain de 2,4 ha, véritable porte d'entrée logistique pour Paris, cette infrastructure permettra l'arrivée de marchandises au cœur de la métropole via un terminal ferroviaire urbain, marchandises qui seront ensuite distribuées dans les quartiers par des véhicules propres

de type électrique, GNV ou hybrides : des solutions innovantes et performantes sur le plan économique et environnemental pour livrer Paris.

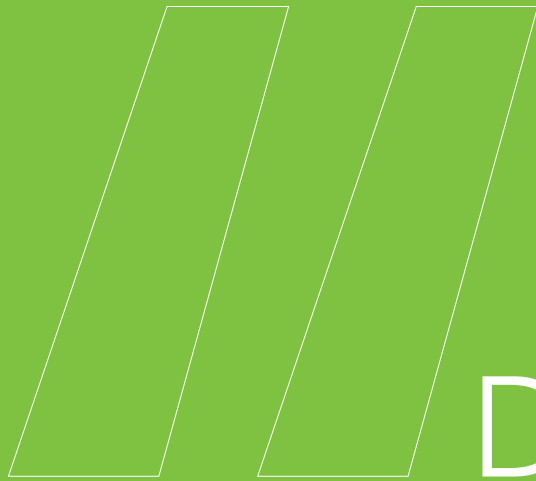
Dans cette même dynamique éco-responsable, le bâtiment accueillera également une pépinière d'entreprise tournée vers la logistique et la mobilité durable, des espaces logistiques en sous-sol, un *data center*, des bureaux et centres de formation.

**Plus de 10 000 m<sup>2</sup>** de toiture seront aménagés par la Mairie de Paris pour accueillir des terrains de sport, un programme d'agriculture urbaine et un restaurant. Un projet porté par Sogaris en partenariat avec Ports de Paris et la Caisse des Dépôts et Consignations, pour une mise en exploitation prévue en septembre 2017.

**Sur un ancien site ferroviaire, c'est un nouveau visage qui se dessine pour la Porte de la Chapelle qui optimise l'espace urbain tout en visant la mixité sociale et économique, ainsi que le développement de choix énergétiques durables.**







# DU VERT AU BUREAU





**Le développement durable s'inscrit dans les grands axes stratégiques de développement de l'entreprise,** mais aussi dans les gestes du quotidien. La branche immobilière adopte cette posture vertueuse et y engage l'ensemble de ses collaborateurs. Dès le 30 juin 2011, le Schéma Directeur Tertiaire (2012-2016) a retenu pour ambitions et objectifs des actions propices à la transition énergétique :

- Abaisser durablement les coûts immobiliers (en agissant sur les quantités et les localisations) ;
- Massifier les implantations afin d'optimiser les « respirations » de surfaces ;
- Poursuivre l'amélioration du confort collectif des salariés ;

- Disposer d'un outil de travail performant permettant de faciliter les coopérations en déployant un *package* de services à l'utilisateur et en favorisant l'émergence de nouvelles technologies de communication ;
- Préparer au mieux le passage à l'immobilier « vert », en anticipant notamment l'obsolescence énergétique de certains immeubles du parc au regard des normes environnementales.



## La parole à

**CLAUDE LAMOTTE, Chef de pôle REEDD  
Risques Environnementaux, Energie  
et Développement Durable**

« L'objectif est de mettre l'économie de la ressource (matériaux, énergies, déchets) au cœur de la stratégie de SNCF Immobilier. Priorité à la maîtrise des consommations et aux travaux de rénovation énergétique du patrimoine existant. En complément d'une maîtrise d'ouvrage orientée HQE sur les nouveaux projets. ».

Dans cette optique, SNCF Immobilier a mené deux opérations stratégiques de grande envergure : le regroupement de son siège, des directions centrales et d'équipes parisiennes sur le site de Saint-Denis (93), et le regroupement d'équipes parisiennes et lyonnaises dans la Tour Incity, secteur Lyon-Part Dieu à Lyon.

Dans ces bâtiments, comme sur l'ensemble du patrimoine SNCF Immobilier, la maîtrise des consommations énergétiques est une priorité. Des systèmes innovants de comptage intelligent type *Smart Impulse* sont en cours d'installation sur le parc tertiaire. Des systèmes qui permettent d'identifier, analyser et donc mieux maîtriser la répartition de consommation électrique par zones. Parce que mieux comprendre ses consommations énergétiques, c'est cibler les économies à réaliser !



# ARRÊT SUR IMAGES



LYON - 69

## TOUR INCITY

### La parole à

**ISABELLE MARCON, (MRICS),  
SNCF IMMOBILIER – Direction  
de la Gestion et de l’optimisation  
immobilière – En charge des relations  
contractuelles, des travaux locatifs  
et conceptuels d’aménagement  
des espaces tertiaires de la Tour Incity**

« Le fait que Rhône-Alpes et la Part-Dieu soient respectivement la 1<sup>re</sup> région en termes d’activité SNCF et le 1<sup>er</sup> centre d’affaires de France (hors Île-de-France) déterminent le choix du site pour la construction de la Tour Incity.

Nous sommes ici dans une région vitrine des savoir-faire de l’entreprise : urbain, interurbain, régional, longue distance, grande vitesse et au coeur d’un bassin d’emploi important pour SNCF.

Y déployer de l’activité tertiaire représente un véritable intérêt pour les évolutions de nos salariés.

Dans la Tour Incity dite « Campus Incity », sont attendus environ 1 500 collaborateurs dont une partie en provenance de Paris ».





De par sa conception et son exploitation, c'est un pas de géant vers les nouveaux fonctionnements de travail qui s'inscrit parfaitement dans le Schéma Directeur Tertiaire, outil de performance immobilier de l'entreprise. Les 1 450 salariés SNCF sur les 2 700 qui travaillent dans la tour, occupent 18 de ses 39 étages, le reste étant partagé avec la Caisse d'Épargne, propriétaire de la tour.

Située au cœur de Lyon, dans le quartier d'affaires de la Part Dieu, la Tour Incity est entièrement vitrée et culmine à 200 m de hauteur. C'est désormais la plus haute de la ville. Elle offre à la fois un cadre de vie et de travail exceptionnel à ses occupants, en même temps qu'un profil environnemental très atypique. **Signe fort de son identité :  il n'y a pas de parking ! Sinon pour les vélos et les trottinettes.** Nous sommes dans un quartier où les modes doux et transports en communs sont prééminents. Il s'agit pour les occupants d'utiliser tous les services de transport proposés par la ville ; des services et aménagements urbains immédiatement accessibles au pied de la tour.



Attractive et innovante, Incity l'est aussi dans ses équipements : **le système de régulation du chauffage/climatisation, des stores et des éclairages est piloté par des télécommandes virtuelles** et régulé automatiquement selon la température extérieure et l'intensité lumineuse naturelle. L'accès aux étages se fait *via* la technologie des « twin cabins » : des ascenseurs superposés dans une même cabine, économes en électricité, améliorant la fluidité du trafic et d'un haut niveau de confort acoustique et thermique.



Dans l'aménagement des locaux, la réflexion s'est faite autour des modes de travail actuels et d'**open-spaces intelligents**. **Espaces de co-working, box, salles de réunions connectées, espaces d'échanges et de travail collaboratif, tisannerie** : une organisation en accord avec nos nouvelles organisations professionnelles et en phase avec les enjeux environnementaux, où les outils high-tech, la flexibilité, la mutualisation des moyens et le bon sens s'appliquent aux standards de l'entreprise. Nos salariés sont sensibilisés et formés au fonctionnement de leur nouvel univers de travail jusque dans la gestion des déchets qui est très rigoureuse. C'est l'une des multiples démarches éco-respectueuses de cette tour modèle à laquelle prend part l'ensemble de ses 2 700 occupants.

## PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Référence en matière de développement durable, la Tour Incity s'inscrit dans une démarche HQE, et vise un label BREEAM Excellent. Particulièrement peu énergivore (90 KWhep/m<sup>2</sup>/an contre une moyenne de 500 KWhep/m<sup>2</sup>/an pour les tours d'anciennes générations), elle bénéficie d'une façade double peau (double vitrage intérieur et un simple vitrage extérieur) qui isole le bâtiment tout en favorisant une bonne circulation de l'air.



# CADRES DE VIE





**Sur une friche ferroviaire**, un site délaissé par l'activité SNCF ou au contraire en pleine activité nouvelle ; sur un espace industriel ou tertiaire en reconstruction, en rénovation, en réhabilitation ; aux abords d'une cité cheminote, d'une résidence locative ancienne ou d'un tout nouveau programme d'habitat collectif, **SNCF Immobilier est acteur du renouveau et du confort de vie au cœur des villes et des quartiers.**

Au-delà des matériaux de construction, de la technologie et de la performance énergétique, les espaces végétalisés sont aussi de formidables opportunités de développement durable.

## La parole à

**FRÉDÉRIC GOUPIL DE BOUILLÉ,**  
Directeur Gestion et  
Optimisation Immobilière

« En cédant du patrimoine foncier au cœur des villes pour construire de nouveaux projets, on est dans le concret, dans le quotidien. On change la physionomie d'une agglomération, d'une ville, d'un quartier. Selon la nature et la superficie de ce que l'on vend, et donc les projets qui en découlent, l'échelle varie mais impacte la vie de l'individu, de sa famille et donc de l'environnement, au sens social et écologique du terme ».





La parole à

## LA GESTION RAISONNÉE DES ESPACES VERTS OU QUAND LA MAGIE DU VIVANT OPÈRE

**LAURIE ESPINOSA, Responsable  
Développement Durable, ICF Habitat**

« Les objectifs de la COP 21 relèvent de négociations dans les hautes sphères et de concepts internationaux, mais aussi de solutions portées au quotidien. Ainsi, pour ICF Habitat, en charge du parc de logement locatif, le développement durable appliqué au bâtiment ne se limite pas à la performance énergétique. Ce sont aussi des petites actions concrètes de la vie de tous les jours qui participent du confort et de la qualité de vie de nos locataires, en même temps qu'elles contribuent à la transition écologique et à la réduction des charges locatives.

Il ne s'agit pas d'être donneur de leçons ni de faire appliquer des concepts stratosphériques et compliqués, mais d'être moteur, de favoriser le maillage entre tous, autour de ces questions éco-responsables. Pour moi, la transition énergétique, c'est une aventure à plusieurs où chaque geste compte.

La gestion raisonnée des espaces verts procède d'une démarche engagée dès 2008 chez ICF Habitat, avec une charte « espaces verts » et une autre « urbanisme de l'accueil ». Elle répond à trois enjeux majeurs : anticiper l'interdiction d'utiliser des produits

phytosanitaires (dans les espaces publics à partir de 2020, et dans les jardins particuliers à compter de 2022), réduire les consommations d'eau et promouvoir la biodiversité faunistique et floristique. À partir de 2 sites pilotes, dès 2012, nous avons lancé cette démarche et fait appel à un assistant maître d'ouvrage paysagiste spécialiste de la gestion durable des espaces verts, et à une entomologiste.

La magie du vivant a opéré et rassemblé autour du projet la plupart des occupants, les gardiens et les enfants du quartier. Le végétal est plus parlant et plus simple d'accès qu'une pompe à chaleur pour sensibiliser le public à la question du développement durable. C'est universel, pluriculturel et intergénérationnel.

En pratique, des innovations écologiques ont été déployées : désherbage thermique à mousse, jachères semées et spontanées, taille douce, valorisation des déchets verts (paillage).

La transition vers une gestion raisonnée de l'ensemble des espaces verts de notre parc locatif est en marche. Un sujet qui n'a rien d'anecdotique puisque les bénéfices attendus touchent aux trois fondements du développement durable : écologique, social et économique ».

# ARRÊT SUR IMAGES



PARIS - 75

## LA PETITE CEINTURE, UNE RESPIRATION PARISIENNE

En 1852, un premier tronçon d'une voie ferrée destinée à ceinturer Paris à l'intérieur du boulevard des Maréchaux s'ouvre aux voyageurs et aux marchandises. Une boucle de 32 km se dessine qui verra transiter jusqu'à 39 millions de personnes à son apogée, en 1900.

Mais bien vite, le métro s'impose et la Petite Ceinture est délaissée. Le trafic de marchandises suit le même fléchissement dès les années 1940, au profit du transport routier.

Progressivement, les trains quittent la Petite Ceinture dont l'exploitation commerciale s'éteint complètement en 1996.

Restent les rails, les tunnels et viaducs de briques et de fer, les portes et grilles de clôtures d'époque, les arches de pierres, les passerelles et ponts d'un autre siècle : un formidable patrimoine industriel et ferroviaire où la nature a finalement repris ses droits. Ce long corridor au cœur des quartiers représente une respiration végétale et autant d'opportunités d'aménagements urbains que saisissent SNCF, la Mairie de Paris et leurs partenaires pour inventer de nouveaux lieux de vie. Jardins partagés, terrasses, brocantes, bistrotts, salles de concerts, ateliers, expos, chaque quartier se réapproprie ces lieux privilégiés au cœur de la ville.



**Des espaces partagés qui posent le développement durable au cœur de leurs aménagements et projets. Gestion raisonnée des plantations, respect de la biodiversité, recyclage, compostage, ateliers pédagogiques : du vert pour tous et sur tous les tons.**

# SNCF IMMOBILIER

## EN QUELQUES CHIFFRES

SNCF Immobilier assure trois missions : la **gestion et l'optimisation immobilière** du parc industriel, l'**aménagement et la valorisation** des biens fonciers et immobiliers non utiles au système ferroviaire avec notamment sa filiale Espaces Ferroviaires, et celle d'**opérateur du logement et de bailleur social** avec sa filiale ICF Habitat, et son patrimoine de **100 000 logements** (dont 90 % de logements sociaux). SNCF Immobilier comprend **7 directions territoriales** qui travaillent avec les acteurs locaux sur l'ensemble du territoire national.

### NOS PRIORITÉS

- **Optimiser le parc tertiaire, social et industriel** des différentes activités du Groupe pour contribuer à leur performance économique, industrielle et sociale
- **Valoriser le patrimoine immobilier et ferroviaire** du Groupe au service de la ville durable
- **Développer une offre de logement** accessible à tous, à proximité des réseaux de transport

---

**12 MILLIONS DE M<sup>2</sup>**  
de bâtiments industriels, tertiaires  
et d'activités sociales

---

**20 000 HA**  
de foncier, dont 3 000 hectares  
urbanisables dès à présent

---

**100 000 LOGEMENTS**  
dont 90 % de logements sociaux

---

**3 000 LOGEMENTS  
CONSTRUITS OU ACQUIS  
ET 2 000 LOGEMENTS  
RÉHABILITÉS**  
en moyenne/an

---

**+ DE 600 AGENTS**  
(et 1 965 salariés ICF Habitat)

---