

SNCF IMMOBILIER

1 AN APRÈS





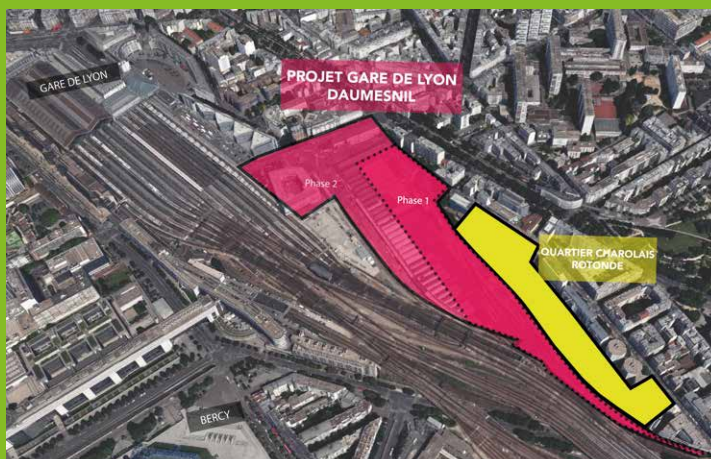
PETIT DÉJEUNER PRESSE

**AVEC BENOÎT QUIGNON,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE SNCF IMMOBILIER**

13 SEPTEMBRE 2016

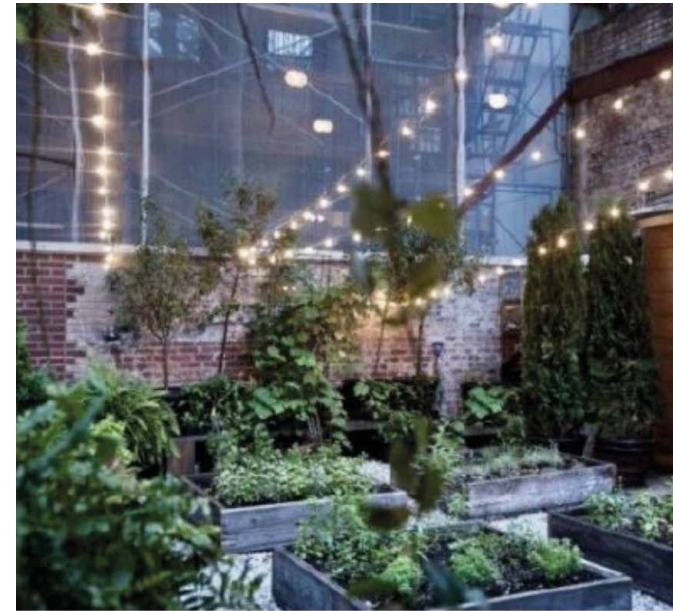


BIENVENUE AU FUTUR QUARTIER GARE DE LYON DAUMESNIL!

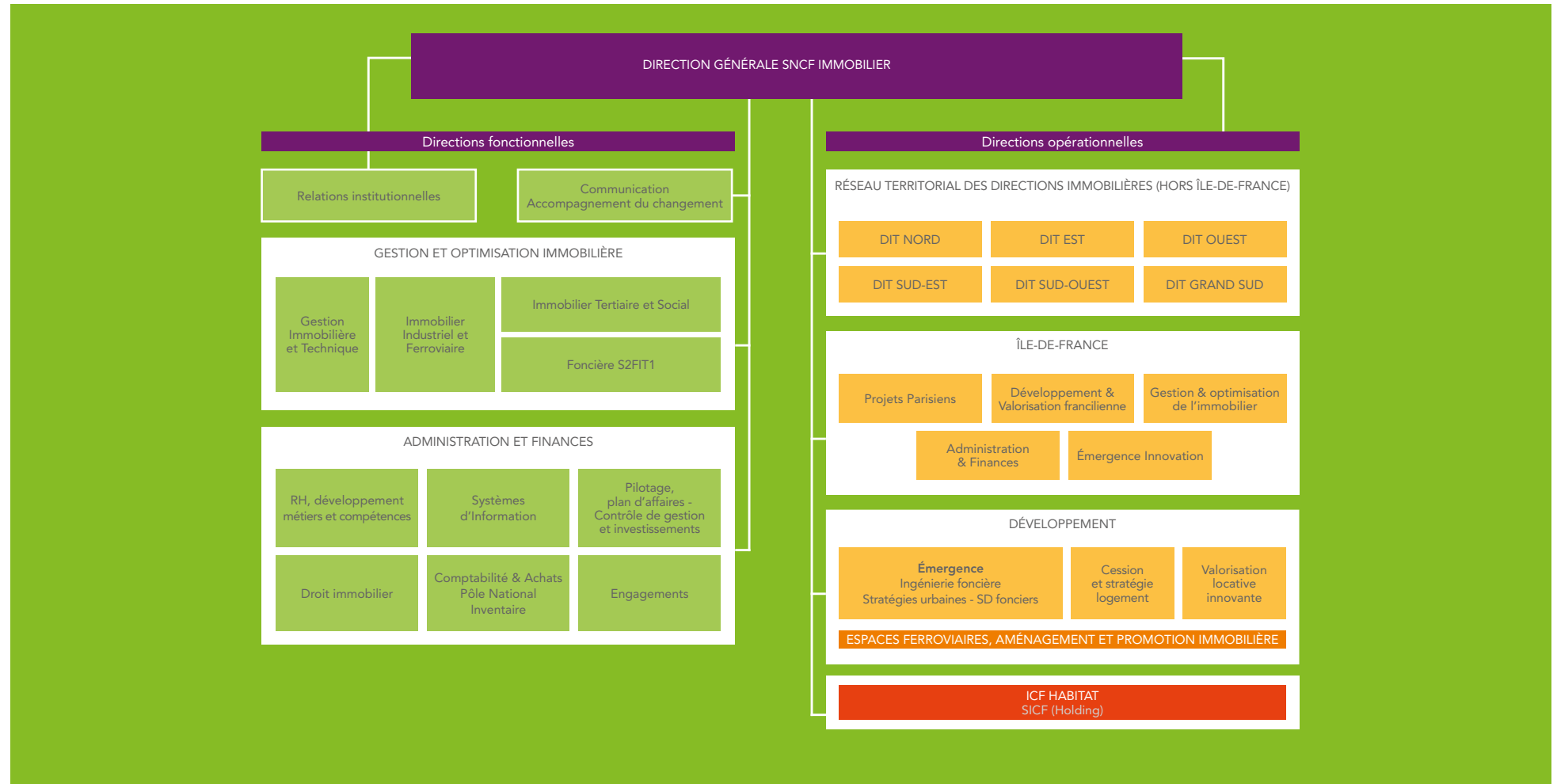


UN « GRAND VERGER »
AU CŒUR DU
12^e ARRONDISSEMENT,
EN PARTENARIAT AVEC

**GROUND
CONTROL**



NOTRE ORGANISATION



 **NOTRE PATRIMOINE UNIQUE**

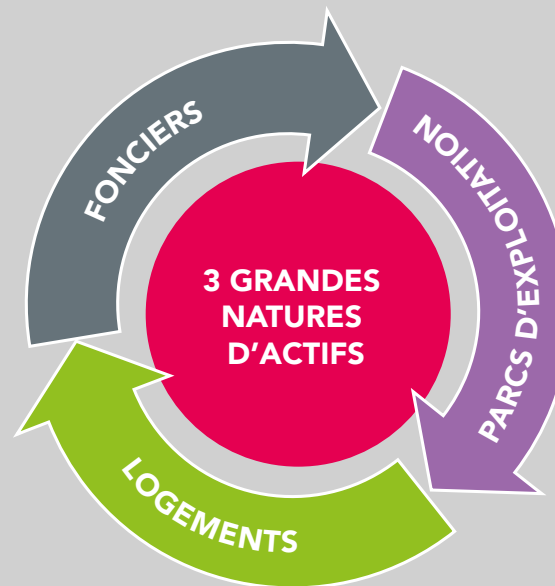
Un patrimoine unique

20 000 HA D'EMPRISES FONCIÈRES

- 3 000 ha valorisables
- 20 % situés en Île-de-France, PACA, et Rhône-Alpes

100 000 LOGEMENTS ICF HABITAT RÉPARTIS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

- 90 % de logements sociaux
- 42 % en Île-de-France



1 MILLION DE M² DE LOCAUX TERTIAIRES (HORS SITES INDUSTRIELS)

- 780 implantations (bâtiments hétérogènes)
- 2/3 des surfaces louées

10,5 MILLIONS DE M² DE LOCAUX D'ACTIVITÉ DISPERSÉS, ANCIENS (74 ANS) ET ÉNERGIVORES

- 2 340 sites (90 % de locaux < 500 m²)
- 3 segments d'actifs :
 - industriels
 - sites de stockage
 - installations autres (ferroviaires et sociales)

- 26 000 bâtiments de différentes natures représentant
- 1 milliard € de charges annuelles



NOTRE BUSINESS PLAN

2016



2026



1. OPTIMISER ET MODERNISER LE PARC D'EXPLOITATION SOUS 10 ANS

Locaux tertiaires

OBJECTIF

→ **Flexibiliser
et maîtriser
les coûts**

LEVIERS

- Mobiliser moins de mètres carrés mais de meilleure qualité :
 - 13-15 m² / poste
 - aménagements ouverts, flex office
- Réduire le nombre d'implantations
- Optimiser les conditions économiques de détention
(baisse de 22 % de la facture de loyers tertiaires d'ici 2026)

2016

2026



1. OPTIMISER ET MODERNISER LE PARC D'EXPLOITATION SOUS 10 ANS

Locaux d'activités (industrielles et ferroviaires)

OBJECTIF

➔ **Remettre
à niveau et
rationaliser**

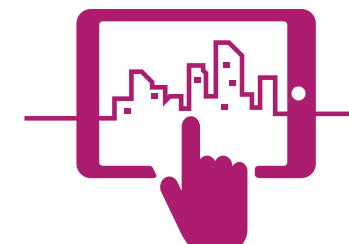
LEVIERS

- ➔ Construire et mettre en œuvre des schémas directeurs immobiliers adaptés à la stratégie industrielle du Groupe
- ➔ Mettre en œuvre la loi Transition énergétique (-15% des kWh)
- ➔ Poursuivre les mises en conformité
- ➔ Construire et mettre en œuvre des schémas directeurs d'implantations
- ➔ Élaborer des « standards » d'occupation et d'aménagements des locaux d'exploitation

2016



2026



2. MOBILISER LE FONCIER FERROVIAIRE AU SERVICE D'UN DÉVELOPPEMENT URBAIN INNOVANT SUR 10 ANS

34 projets urbains d'envergure lancés, réalisés, ou programmés sous 10 ans, soit 150 ha pour transformer les villes et la France

OBJECTIF

LEVIERS

→ **Valoriser et exploiter les synergies du Groupe**

- Opérateur de développement urbain et immobilier durable :
 - des partenariats avec les collectivités et les promoteurs/investisseurs
 - des développements urbains en direct ou en co-promotion avec des opérateurs immobiliers
- Céder les actifs inutilisés non stratégiques (2015 : 250 millions d'euros de cessions et concessions)

Une nouvelle dynamique avec les grandes métropoles régionales

12 projets urbains majeurs dans la Métropole du Grand Paris (hors Chapelle International déjà en travaux)

2016

1 / Saint-Ouen

□ 6,6 ha
■ 10,3 ha

2018

2 / Gare des Mines

□ 5,2 ha
■ 5,5 ha

2019

3 / Charolais Rambouillet

□ 6,0 ha
■ 9,7 ha

4 / Chapelle Charbon

□ 2,5 ha
■ 4,4 ha

5 / Hébert

□ 5,2 ha
■ 11,4 ha

6 / Bercy

□ 19,0 ha
■ 55,6 ha

7 / Dépôt Chapelle

□ 3,1 ha
■ 5,5 ha

2020

8 / Paris Dubois

□ 3,4 ha
■ 8,7 ha

9 / Saint-Denis Plaine Tramway

□ 4,4 ha
■ 8 ha

10 / Pantin

□ 2,5 ha
■ 5,4 ha

11 / Saint-Denis Cathédrale

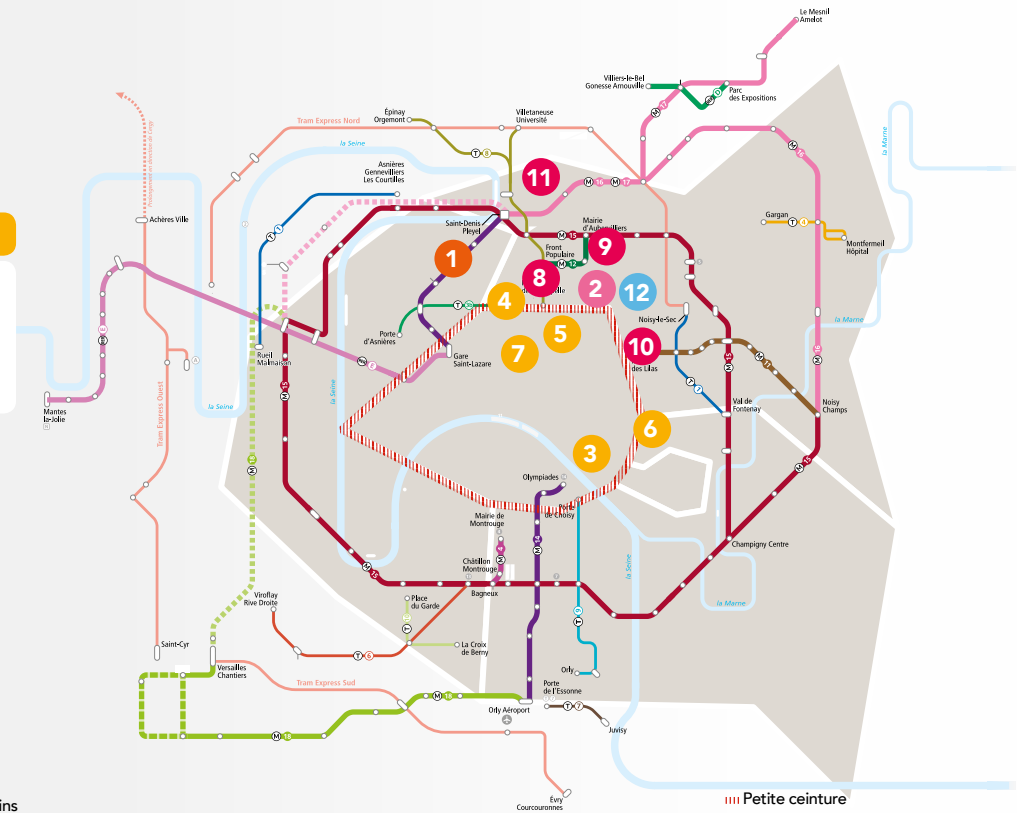
□ 6,4 ha
■ 8 ha

2026

12 / Bertrand Villette

□ 5,0 ha
■ 8,2 ha

□ Surface des terrains
■ Surfaces constructibles



Un potentiel unique : 11 800 logements, 1,4 M m² constructibles.

21 projets urbains majeurs en Région

2018

1 / Toulouse
Tri Postal

□ 1 ha
■ 2 ha

2 / Toulouse
Sernam

□ 1,5 ha
■ 3 ha

3 / Bordeaux
Gattebours

□ 3 ha
■ 5 ha

4 / Bordeaux
Amédée Gare

□ 1,4 ha
■ 3 ha

5 / Bordeaux
Amédée Sud

□ 2,8 ha
■ 3 ha

6 / Montpellier
Saint-Roch

□ 1,2 ha
■ 3,8 ha

7 / Vénissieux

□ 4,8 ha
■ 5 ha

8 / Rennes
Beaumont

□ 1,5 ha
■ 2,2 ha

2019

9 / Bordeaux
Bastide Niel

□ 2 ha
■ 3,5 ha

10 / Marseille
Le Canet

□ 4,5 ha
■ 8,5 ha

11 / Nice
Thiers

□ 1 ha
■ 1,9 ha

12 / Antibes

□ 2 ha
■ 2,6 ha

2020

13 / Annemasse
Gare

□ 2,5 ha
■ 4,6 ha

14 / Toulouse
Periol

□ 3,59 ha
■ 6 ha

15 / Lyon
Mouche

□ 6 ha
■ 12 ha

16 / Rennes
Stade

□ 2,5 ha
■ 4 ha

17 / Lyon
Oullins

□ 10 ha
■ 16 ha

18 / Rennes
Gare

□ 4 ha
■ 6 ha

2022

19 / Marseille
Saint-Charles

□ 1,5 ha
■ 2,5 ha

2025

20 / Cannes
La Bocca

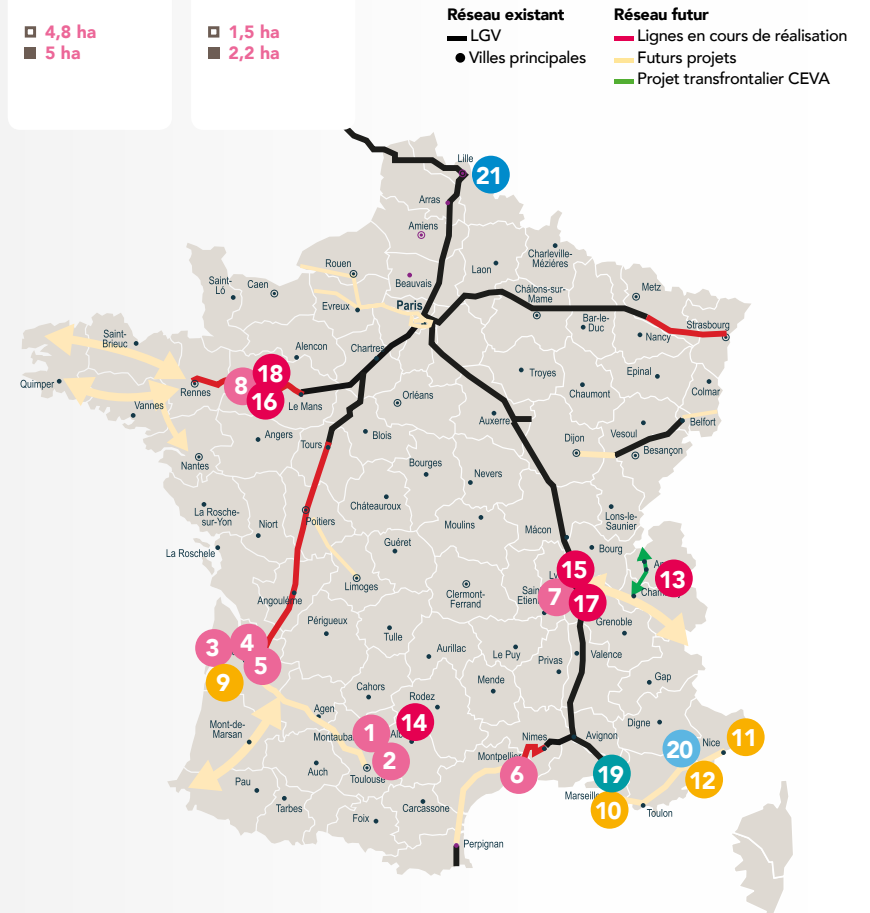
□ 7 ha
■ 12 ha

2026

21 / Lille
Hellemes

□ 10 ha
■ 10 ha

□ Surface des terrains
■ Surfaces constructibles



Un potentiel unique : 12 900 logements, 1,2 M m² constructibles.

↗ Développer le logement d'ici 10 ans

➔ **À travers une offre de logement utile**
aux agents SNCF (25 %), et une offre accessible à tous les ménages
français à proximité des nœuds de transport. 75% des logements
sont occupés par des non salariés du groupe SNCF aujourd'hui.

D'ici 2026:

19 000

LOGEMENTS DONT
2700 SUR FONCIER
FERROVIAIRE

16 900

LOGEMENTS
RÉHABILITÉS

17 400

LOGEMENTS
CÉDÉS

Chaque année ICF Habitat, investit en moyenne autour de **450 M€** dans le logement en
produisant **4 500 logements** (2 500 nouveaux et 2 000 rénovés).

CONTRIBUER À L'EFFORT NATIONAL POUR LE LOGEMENT

- ➔ **En 2015, SNCF a participé à hauteur de 50 % à l'effort de mobilisation nationale de foncier public avec 36 ha,**
le bilan du 1^{er} semestre 2016 ne permet pas encore de voir si l'objectif des 32 terrains cessibles (47 ha) permettant la réalisation de 5 033 logements, dont 2 569 logements sociaux, sera atteint.
- ➔ Le bilan 2016 ne pourra être précisé qu'au terme de l'année.

NOS PROCHAINES GRANDES ÉCHÉANCES 2016

↗ Contribuer au mieux produire, au service des activités du Groupe SNCF

2016

**Lancement des
technicentres
nouvelle génération**



**Ouverture des
résidences hôtelières
nouvelle génération**



**Continuité de
notre maintenance
innovante**



↗ Construire la Ville avec les Villes

2016

Une nouvelle
dynamique
partenariale
enclenchée en
début d'année

CSTB
le futur en construction



Des projets
opérationnels
engagés



La signature de
protocoles



↗ Dates clefs Logement

2016

Le Congrès USH à Nantes

Du mardi 27 au jeudi 29 septembre



Visite de la résidence « La Tonnelière » à Vertou

29 septembre 2016 à 15h00



A word cloud of strategic terms for SNCF Immobilier. The words are arranged in a roughly circular pattern and vary in size and color. The largest words are 'Digital Innovation', 'Métropole', 'Valeur', 'Performance', 'Vision', and 'Synergies'. Other prominent words include 'Prospective', 'Engagement', 'Ville de demain', 'Mobilité', and 'Développement durable'. Smaller words include 'Mixité urbaine', 'Laboratoire', 'Expérimentation', 'Excellence opérationnelle', 'Tête chercheuse', 'Rationalisation', 'Développement', 'Qualité de service', and 'Accueillir nos clients'.

Prospective

Mixité urbaine
Laboratoire

Qualité de service

Expertise

Accueillir nos clients

Ville de demain

Mobilité

Développement durable

Digital Innovation

Expérimentation

Excellence opérationnelle

Tête chercheuse

Rationalisation

Engagement

Développement

Performance

Valeur

Vision

Synergies

Métropole