

# SNCF IMMOBILIER 1 AN APRÈS ESSAI TRANSFORMÉ !





## ↗ Notre ambition

**A** partir de nos emprises ferroviaires, nous développons une triple ambition : inventer de nouveaux usages et transformer un quartier par des aménagements hors normes ; trouver des solutions de logement en faveur de la mixité sociale ; moderniser et optimiser nos sites industriels, tertiaires ou dédiés aux activités sociales.

C'est en définitive, avec audace et imagination autour de notre patrimoine foncier et immobilier, défricher avec nos partenaires des territoires inédits et ouvrir de nouvelles voies pour construire la ville durable. Mais aussi sortir des sentiers battus, partager, mutualiser, se projeter ensemble. En bref, oser.

En tant que propriétaire et gestionnaire, SNCF Immobilier est pleinement impacté par l'impérieuse question de la transition énergétique. Transformer et rénover inclut la maîtrise des ressources et l'usage de nouveaux matériaux et technologies, pour trouver des solutions en faveur de la biodiversité, au service du mieux vivre ensemble.



**EN TANT QUE  
PROPRIÉTAIRE ET  
GESTIONNAIRE,  
SNCF IMMOBILIER  
EST PLEINEMENT  
IMPACTÉ PAR  
L'IMPÉRIEUSE  
QUESTION DE  
LA TRANSITION  
ÉNERGÉTIQUE "**

C'est s'engager dans une nouvelle voie verte et vertueuse, mais 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. 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.

**BENOÎT QUIGNON**  
Directeur Général de SNCF Immobilier

Un des 5 grands métiers du groupe SNCF, SNCF Immobilier assure **trois missions** : **la gestion et l'optimisation immobilière du parc d'exploitation, l'aménagement et la valorisation des biens fonciers et immobiliers** non utiles au système ferroviaire avec notamment sa filiale d'aménagement et de promotion immobilière 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 comprend **7 directions immobilières territoriales** qui travaillent avec les acteurs locaux sur l'ensemble du territoire national.

## CHIFFRES CLÉS



Plus de  
**600 COLLABORATEURS**  
(auxquels s'ajoutent les 1 860 salariés ICF Habitat)



**20 000 HA**  
de foncier, dont 3000 ha urbanisables  
dès à présent



**12 M DE M<sup>2</sup>**  
de bâtiments industriels et tertiaires



**100 000 LOGEMENTS**  
sociaux et libres

## Sommaire

- Communiqué de presse CSTB
- Invitation SNCF Immobilier, 1 an après

### QUI SOMMES-NOUS ?

- Notre organisation
- Notre patrimoine unique
- Nos expertises

### OÙ ALLONS-NOUS ?

- Notre business plan à 10 ans
- Nos échéances 2016

### ANNEXE

- Benoît Quignon en quelques dates

## UN PARTENARIAT DE RECHERCHE AU SERVICE DE PROJETS URBAINS D'ENVERGURE

Communiqué de presse  
13 septembre 2016

**CSTB**  
le futur en construction

### SNCF Immobilier et le CSTB signent un accord de Recherche dédié à l'optimisation du patrimoine architectural et urbain

Dans le cadre de ses opérations urbaines d'envergure, SNCF Immobilier associe son expertise à celle du CSTB, Centre Scientifique et Technique du Bâtiment.

Les deux acteurs viennent de s'engager dans un partenariat de Recherche portant sur des thématiques clés du bâtiment et de l'aménagement: le BIM bâtiment et la maquette numérique urbaine ; l'acoustique et les vibrations; la stratégie énergétique à l'échelle de l'ilot et du quartier ; l'Analyse de Cycle de Vie et les impacts Carbone.

Conclu pour une durée de 3 ans, ce partenariat répond aux objectifs stratégiques de SNCF Immobilier pour l'optimisation et le développement de son parc immobilier (industriel, tertiaire et résidentiel). Pour le CSTB, il constitue un terrain d'expérimentation pertinent pour déployer et tester de nouveaux outils, approches et concepts innovants reproductibles dans d'autres contextes.

### Des objectifs et expertises complémentaires

Les activités de SNCF Immobilier s'articulent autour de 3 priorités, directement liées aux activités du Groupe SNCF, aux collectivités territoriales et à l'aménagement du territoire :

- La gestion et l'optimisation du parc industriel, ferroviaire et tertiaire du Groupe ;
- L'aménagement et la promotion des sites non utiles au système ferroviaire ;
- La gestion locative des 100 000 logements du parc, dont 90% de logements sociaux.

Dans ce contexte, SNCF Immobilier souhaite s'appuyer sur le CSTB, partenaire de recherche privilégié disposant d'expertises et d'équipements de recherche uniques, notamment dans le domaine du BIM, et de bases de connaissances exclusives du parc existant. Le CSTB intervient ainsi dans de nombreux projets français et internationaux, sur les thématiques de l'énergie et de l'environnement, de la santé et du confort, du numérique, de l'économie et des usages, et de la sécurité.



**NOTRE PARTENARIAT AVEC LE CSTB VA NOUS PERMETTRE, DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT DE NOS PROJETS URBAINS ET IMMOBILIERS, D'INNOVER SUR LE PLAN TECHNIQUE ET TECHNOLOGIQUE. PREMIER TERRAIN DE JEU : NOS PROJETS PILOTES SUR ORDENER À PARIS, ET BORDEAUX. "**

**BENOÎT QUIGNON,**  
Directeur Général de SNCF Immobilier

## UN PARTENARIAT DE RECHERCHE AU SERVICE DE PROJETS URBAINS D'ENVERGURE



### Un partenariat de Recherche au service de projets urbains d'envergure

Sur une période de 3 ans reconductible, le partenariat SNCF Immobilier avec le CSTB portera sur différents domaines techniques et débutera par des travaux sur le BIM bâtiment et la maquette numérique urbaine. Ce premier programme de recherche lancé en 2016 débouchera sur la définition d'un protocole BIM multi-échelles pour l'accompagnement des projets SNCF Immobilier et le dialogue avec ses partenaires. Il traitera l'ensemble des phases du projet : programmation, conception, exécution puis exploitation de bâtiments.

Il intègrera une phase d'expérimentation de la démarche BIM notamment dans le cadre du projet Ordener Poissonniers, opération de rénovation de logements menée dans le 18<sup>ème</sup> à Paris par Espaces Ferroviaires, la filiale d'aménagement et de promotion immobilière au sein de SNCF Immobilier, ainsi que dans les projets stratégiques de développement Bordeaux Euratlantique. Dans le contexte de ce projet immobilier, le CSTB participera aux ateliers d'échange avec les opérateurs immobiliers consultés.

Cette première phase d'accompagnement de SNCF Immobilier par le CSTB permettra d'initier dans un second temps d'autres travaux dans les domaines techniques de l'acoustique et les vibrations dans les zones ferroviaires, la stratégie énergétique à l'échelle de l'ilot et du quartier, l'Analyse du Cycle de Vie & les impacts carbone.



**LE PARTENARIAT SIGNÉ AVEC SNCF IMMOBILIER PERMETTRA AU CSTB D'APPROFONDIR ET DE TESTER AVEC LES ÉQUIPES DE LA SNCF LES TRAVAUX DE RECHERCHE DANS UN CONTEXTE OPÉRATIONNEL PERTINENT, TOUT EN IMAGINANT DE NOUVELLES APPROCHES ET CONCEPTS INNOVANTS, REPRODUCTIBLES DANS D'AUTRES ENVIRONNEMENTS. "**

**ÉTIENNE CRÉPON,**  
Président de CSTB

### Contacts presse :

#### SNCF Immobilier

**Caroline de Jessey,**  
caroline.de-jessey@sncf.fr  
0621803563

**Valérie Arribard,**  
valerie.arribard@sncf.fr  
0689265191  
www.presse-sncf-immobilier.fr

## ↗ SNCF Immobilier, 1 an après



# INVITATION

PETIT-DÉJEUNER PRESSE

**Avec Benoît Quignon,**

Directeur général de SNCF Immobilier,  
Président d'Espaces Ferroviaires,  
Président d'ICF Habitat.

« SNCF IMMOBILIER, 1 AN APRÈS »

**Le mardi 13 septembre 2016, à 8h45**

sur le site de « Gare de Lyon Daumesnil » au 81, rue du Charolais, 75012 Paris

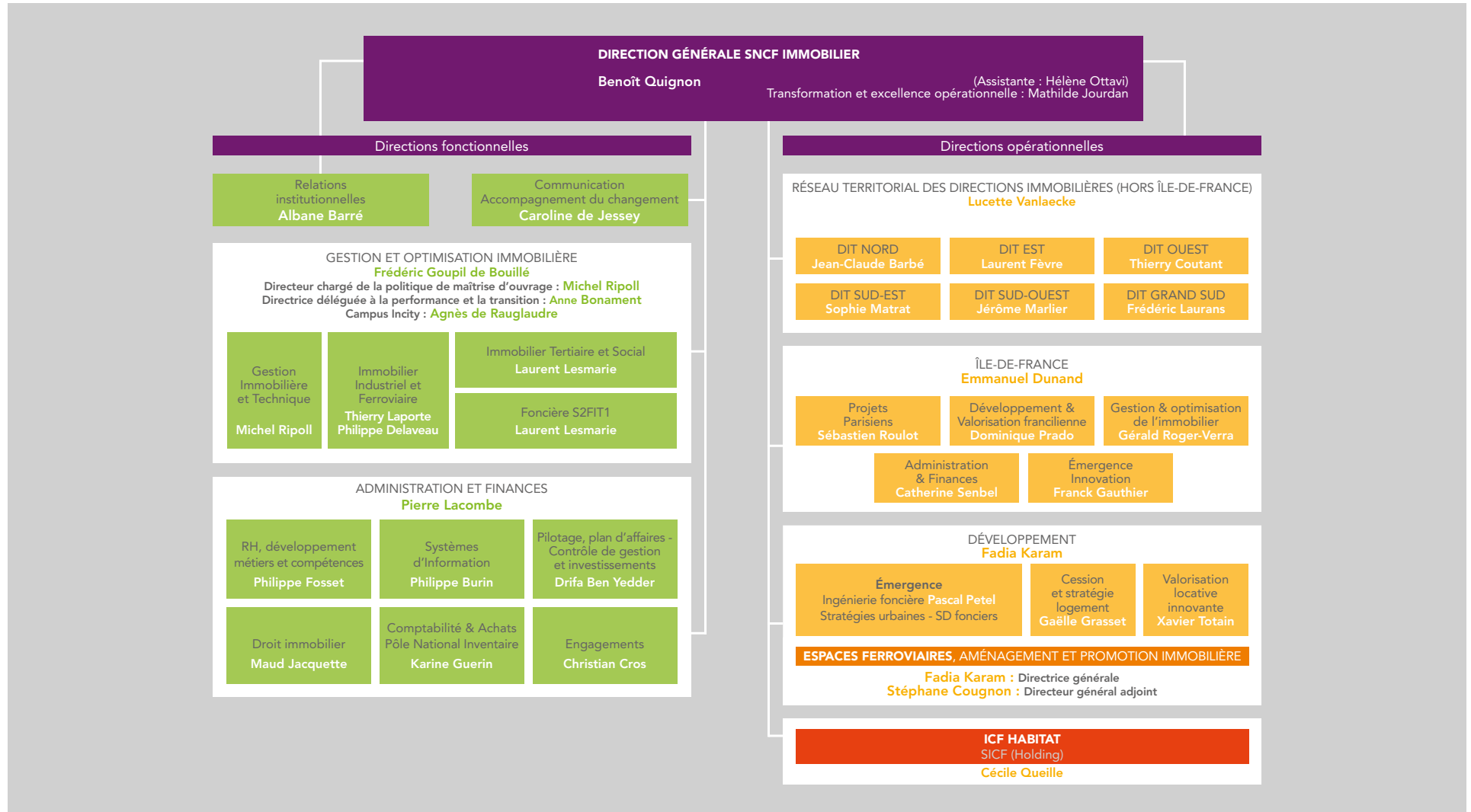




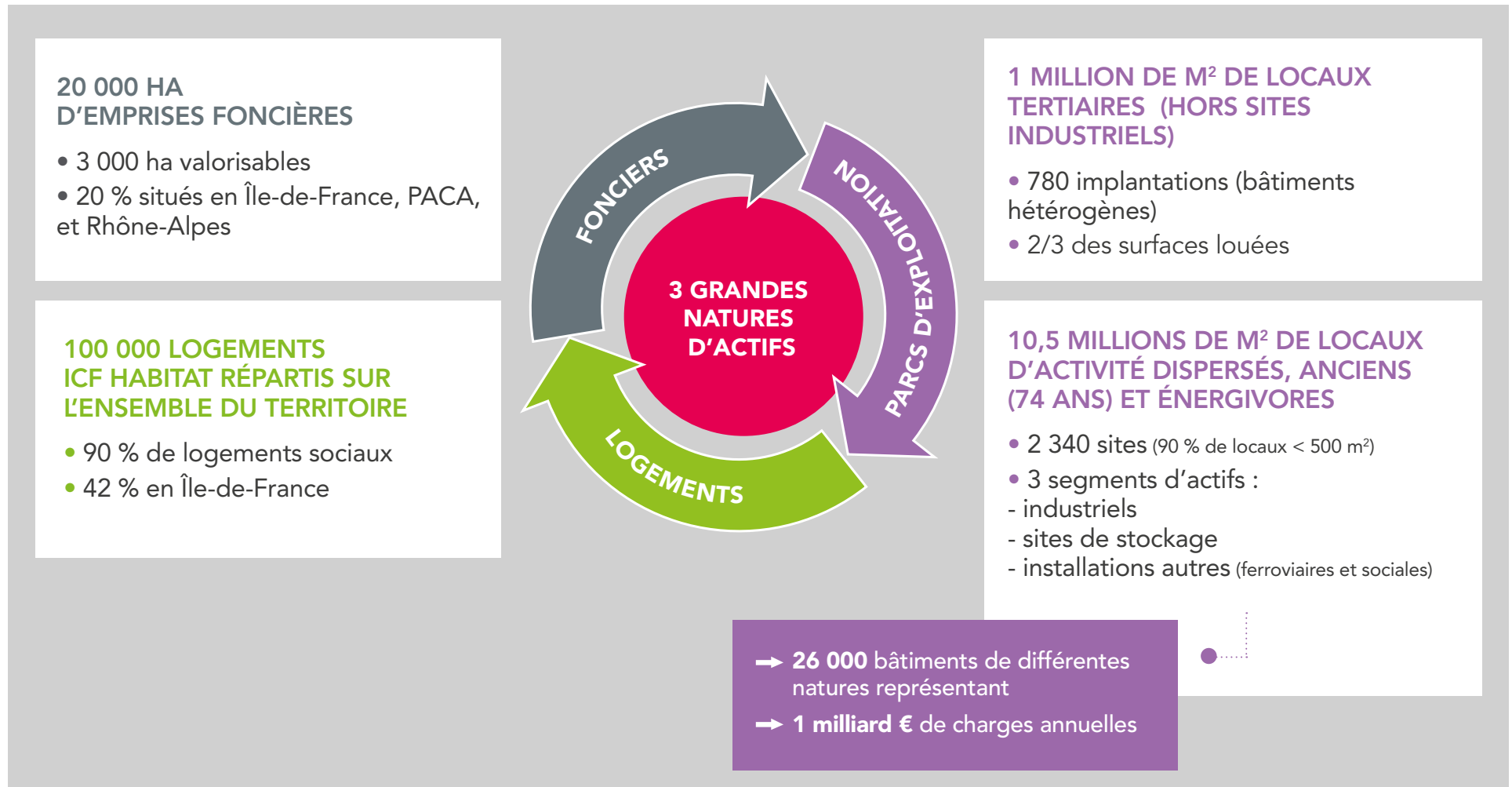
# ? QUI SOMMES-NOUS ?



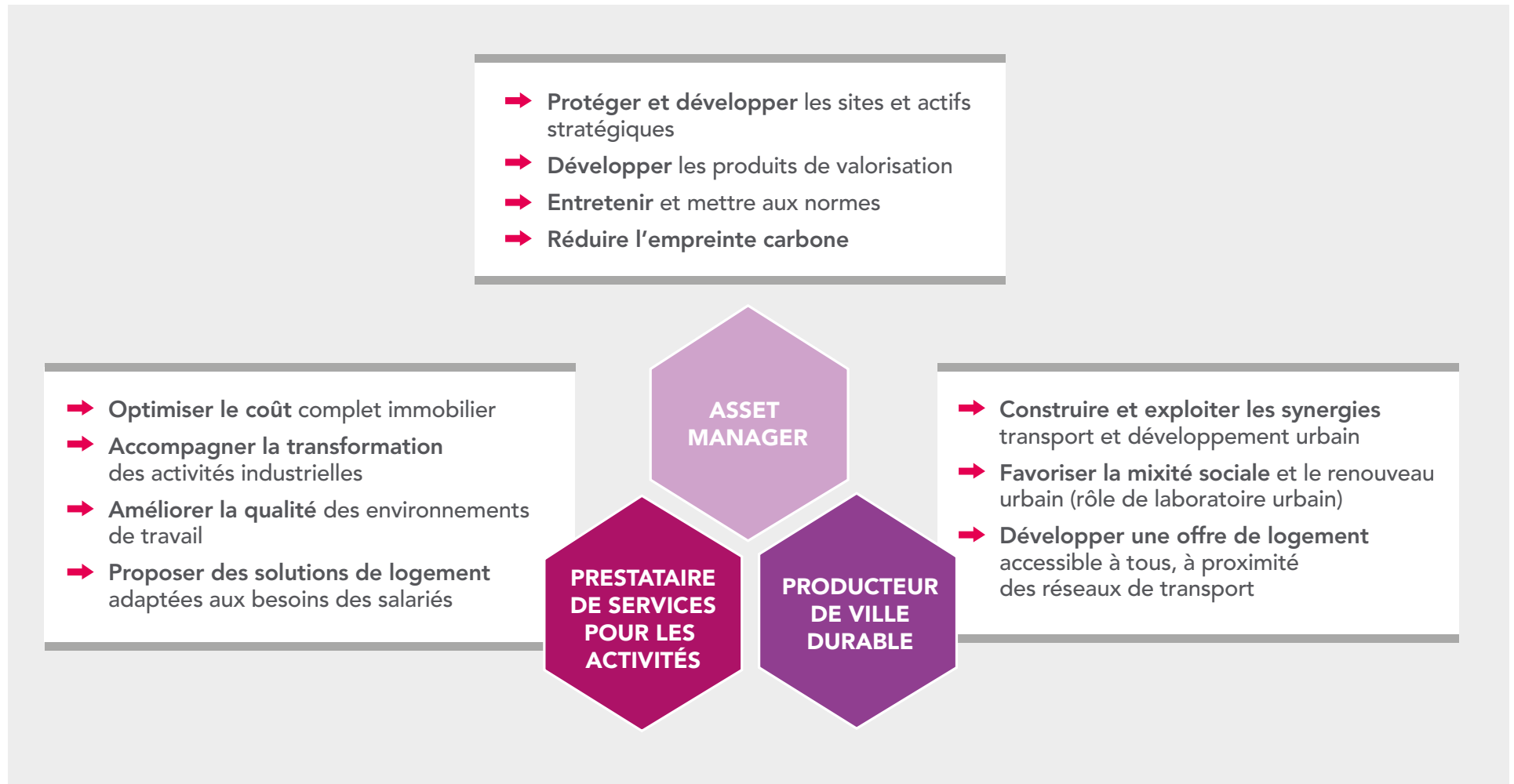
# Notre organisation



## Un patrimoine unique



## Nos expertises



# OÙ ALLONS-NOUS ?



## ↗ Notre business plan à 10 ans

### NOS PRIORITÉS STRATÉGIQUES

- **Optimiser et moderniser** le parc d'exploitation (tertiaire, industriel et ferroviaire)



- **Mobiliser le foncier ferroviaire** au service d'un développement urbain innovant



- **Développer le logement** à travers une offre accessible à tous à proximité des réseaux de transport





## 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 m<sup>2</sup> / 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)

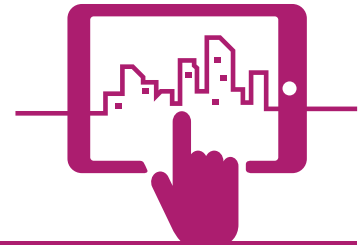
#### OBJECTIF

➔ **Remettre à niveau et rationaliser**

#### LEVIERS

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





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

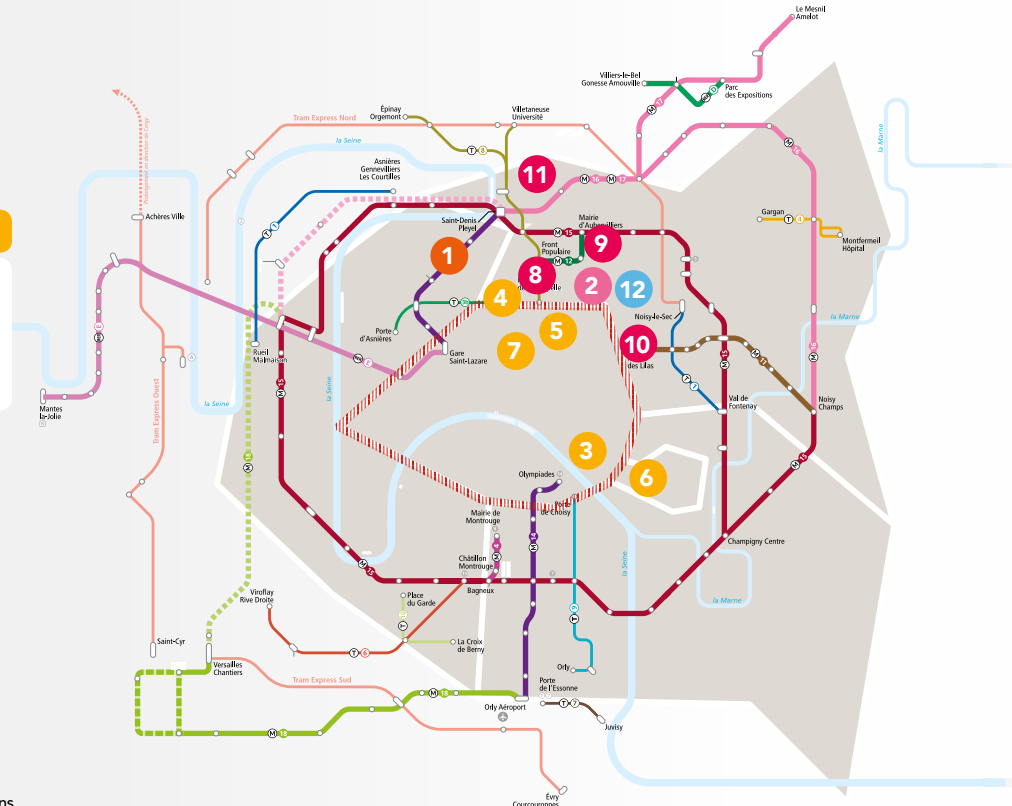
2026

12 / Bertrand Vilette

□ 5,0 ha  
■ 8,2 ha

□ Surface des terrains  
■ Surfaces constructibles

▬ Petite ceinture



Un potentiel unique : 11 800 logements, 1,4 M m<sup>2</sup> constructibles.

## 21 projets urbains majeurs en Région

### 2018

<b>1 / Toulouse Tri Postal</b>	<b>2 / Toulouse Sernam</b>	<b>3 / Bordeaux Gattebourse</b>	<b>4 / Bordeaux Amédée Gare</b>	<b>5 / Bordeaux Amédée Sud</b>	<b>6 / Montpellier Saint-Roch</b>	<b>7 / Vénissieux</b>	<b>8 / Rennes Beaumont</b>
□ 1 ha ■ 2 ha	□ 1,5 ha ■ 3 ha	□ 3 ha ■ 5 ha	□ 1,4 ha ■ 3 ha	□ 2,8 ha ■ 3 ha	□ 1,2 ha ■ 3,8 ha	□ 4,8 ha ■ 5 ha	□ 1,5 ha ■ 2,2 ha

### 2019

<b>9 / Bordeaux Bastide Niel</b>	<b>10 / Marseille Le Canet</b>	<b>11 / Nice Thiers</b>	<b>12 / Antibes</b>
□ 2 ha ■ 3,5 ha	□ 4,5 ha ■ 8,5 ha	□ 1 ha ■ 1,9 ha	□ 2 ha ■ 2,6 ha

### 2020

<b>13 / Annemasse Gare</b>	<b>14 / Toulouse Periol</b>	<b>15 / Lyon Mouche</b>	<b>16 / Rennes Stade</b>	<b>17 / Lyon Oullins</b>	<b>18 / Rennes Gare</b>
□ 2,5 ha ■ 4,6 ha	□ 3,59 ha ■ 6 ha	□ 6 ha ■ 12 ha	□ 2,5 ha ■ 4 ha	□ 10 ha ■ 16 ha	□ 4 ha ■ 6 ha

### 2022

<b>19 / Marseille Saint-Charles</b>
□ 1,5 ha ■ 2,5 ha

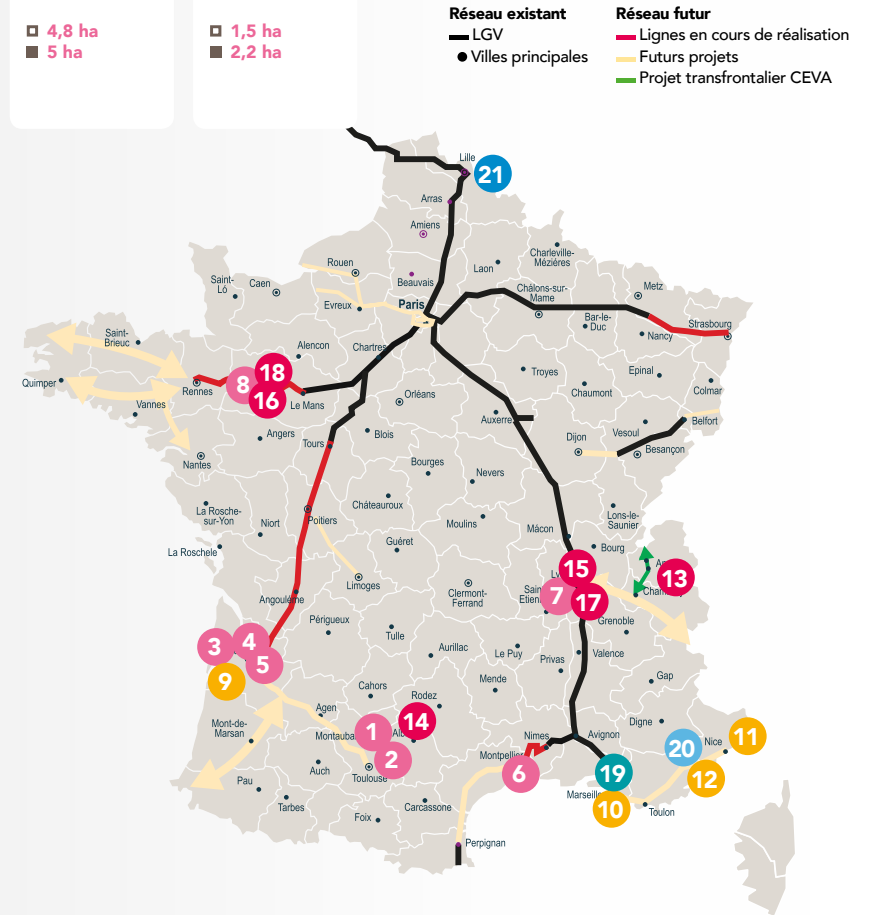
### 2025

<b>20 / Cannes La Bocca</b>
□ 7 ha ■ 12 ha

### 2026

<b>21 / Lille Hellemes</b>
□ 10 ha ■ 10 ha

□ Surface des terrains  
■ Surfaces constructibles



Un potentiel unique : 12 900 logements, 1,2 M m<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> 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 échéances 2016

### 1 - CONTRIBUER AU MIEUX PRODUIRE, AU SERVICE DES ACTIVITÉS DU GROUPE SNCF

- **Lancement des appels d'offres** pour la construction des nouveaux technicentres, Vénissieux, Romilly sur Seine



- **L'ouverture des résidences hôtelières du rail nouvelle génération** à Rennes en octobre 2016, à Nice en 2017



- **La poursuite des actions du Groupe** en matière de maintenance innovante (déploiement des capteurs IOT sur l'ensemble du patrimoine, carnet de santé du bâtiment)



## 2 - CONSTRUIRE LA VILLE AVEC LES VILLES

Une nouvelle dynamique partenariale enclenchée début 2016 avec :

- **La Convention de partenariat SNCF Immobilier / CSTB** sur le déploiement d'innovations techniques et technologiques dans le futur développement de nos projets urbains et immobiliers (Ordener et Bordeaux projets pilotes)



- **Le Lancement de l'Appel à Opérateur sur l'Opération Ordener-Poissonniers par Espaces Ferroviaires** (Paris 18).  
1<sup>er</sup> quartier bas carbone à Paris sur 3,7 ha



- **Le Démarrage des travaux d'aménagement de l'opération Chapelle International** avec Espaces Ferroviaires aménageur (Paris 18)



- **L'Accord avec la ville de Paris**, avec pour enjeu la construction en intra-muros 1 M de m<sup>2</sup> et 8 000 logements (dont 50% de logements sociaux dont des logements pour ICF, et Novedis à hauteur de 400 à 500 logements par an)

- **Les projets d'occupation temporaire** avec des partenaires culturels et artistiques (Ground Control, Grand Train, La Station, Dérives, Le Grand Verger, etc.)

## 2 - CONSTRUIRE LA VILLE AVEC LES VILLES

### Des projets opérationnels engagés

➔ **Bouclage de la réalisation de 2 opérations d'aménagement parisiennes** par Espaces Ferroviaires : Saussure (Paris 17) et Charolais Rotonde (Paris 12)



➔ **Site Chapelle International (Paris 18) : démarrage de chantier** par RIVP des 2 immeubles de logements sociaux, signature de l'acte de vente SOGEPROM pour un programme de 234 logements et signature de promesse de vente pour 43 000 m<sup>2</sup> mixtes de bureaux et logements.



➔ **Lancement de consultations Opérateurs sur 4 sites en grandes métropoles** pour désignation des opérateurs immobiliers au printemps 2017 pour environ 100 000 m<sup>2</sup> de construction (Rennes Ilot Beaumont, Toulouse Teso Ilot Tri Postal, Nice Gare Thiers Ouest, et Bordeaux Euratlantique)





## 2 - CONSTRUIRE LA VILLE AVEC LES VILLES

### Des protocoles

- Avec la Société du Grand Paris, afin de **traiter la trentaine d'interconnexions** entre le Grand Paris Express et le réseau SNCF (Transilien et Réseau)
- Entre la Ville de Paris et Espaces Ferroviaires pour **le développement des opérations d'aménagement** (260 000m<sup>2</sup> - 14ha): Gare de Lyon – Daumesnil (Paris 12), Hébert (Paris 18) et Ordener-Poissonniers (Paris 18)
- Avec la métropole de Toulouse (Europalia) **sur l'ensemble du foncier Groupe** autour de la gare Matabiau
- **Pour le développement de fonciers du Groupe** à court et moyen terme avec Bordeaux, Lyon, Rennes et engagement du protocole foncier avec Marseille

### 3 - PROCHAINS RENDEZ-VOUS LOGEMENT 2016

Rendez-vous du mardi 27 au jeudi 29 septembre 2016 avec ICF Habitat au **Congrès USH**, au Parc des Expositions de la Beaujoire à Nantes.



Rendez-vous le jeudi 29 septembre pour la **visite de la résidence « La Tonnelière »** à Vertou (près de Nantes), dès 15h.

Ce projet d'1,3 ha, dessiné par le cabinet d'architecte FORMA6 marquera le début du renouvellement du quartier de la Gare et il constituera, après l'inauguration de la ligne Nantes-Clisson (juin 2011), la première opération immobilière d'envergure dans ce quartier.

**INVITATION**  
VERTOU, LE 29 SEPTEMBRE 2016 À 15 H 00  
VISITE DE LA RÉSIDENCE « LA TONNELIÈRE »

**ICF HABITAT ATLANTIQUE** **SNCF IMMOBILIER**

<b>RODOLPHE AMAILLAND</b> Maire de Vertou Conseiller départemental du Canton de Vertou-Les Sables	<b>BENOÎT OUGNON</b> Directeur général SNCF Immobilier Président ICF Habitat	<b>CÉCILE QUELLE</b> Directrice générale ICF Habitat
<b>GILLES ALBERTUS</b> Président ICF Habitat Atlantique	<b>FRANCK CALDERINI</b> Directeur général Coalla	<b>JEAN-MICHEL MENDRET</b> Président Bouygues Bâtiment Grand Ouest Client Linkcity Grand Ouest

ont le plaisir de vous inviter à la visite de la résidence « La Tonnelière »

**LE 29 SEPTEMBRE 2016 À 15 H 00**  
9, rue du Laurier Fleuri - 44123 VERTOU

En présence de :  
**JOHANNA ROLLAND**, Présidente de Nantes Métropole et Maire de Nantes  
**PHILIPPE GROVALET**, Président du Conseil Départemental de la Loire-Atlantique  
**FRANÇOIS JOLIVET**, Directeur général ICF Habitat Atlantique

L'inauguration sera suivie d'un cocktail.



**Logo logos:** République Française, Nantes Métropole, Loire-Atlantique, CILGERE, Solendi, Coalla?, linkcity, SNCF Immobilier

## Annexe

### BENOÎT QUIGNON EN QUELQUES DATES

- Depuis janvier 2016, **Directeur Général de SNCF Immobilier**, Membre du Comité Exécutif du groupe SNCF
- **Directeur Général de la Métropole de Lyon** (janvier 2015 – janvier 2016)
- **Directeur Général des services de la Ville de Lyon** (septembre 2011 – janvier 2016)
- Nommé à nouveau **Directeur Général des services du Grand Lyon** (communauté urbaine de Lyon) (mars 2011 – décembre 2014)
- **Directeur Général du GIE Logement Français** (2009) puis **Directeur Général du Groupe Logement Français** (2009 - 2011)
- **Directeur Général des services du Grand Lyon** (2001 – 2009)
- A été parallèlement, de 1997 à 2000, **professeur associé en sciences de gestion à l'Université de Bordeaux**. **Directeur Général des services départementaux de l'Aisne** (1998 – 2001)
- **Directeur Régional du Crédit Local de France** pour la région Aquitaine (1993 – 1998)
- **Directeur Régional de la Caisse des Dépôts et Consignations et du Crédit Local de France** pour la région Basse Normandie (1991-1993)
- **Responsable au siège du Crédit Local de France** pour l'animation du réseau et du développement commercial (1988-1991)
- **Chef de service « habitat et économie mixte » à la direction régionale de la Caisse des Dépôts et Consignation et du Crédit Local de France** pour la Région Champagne Ardenne (1986 – 1988)
- Entre dans le **Groupe Caisse des Dépôts** en 1986
- **Né en 1958**, diplômé de l'Ecole des hautes Etudes Commerciales (HEC) et ancien élève de l'Institut d'Etudes politiques de Paris

### Contacts presse :

Caroline de Jessey,  
Directrice de la Communication /  
Accompagnement du changement  
[caroline.de-jessey@sncf.fr](mailto:caroline.de-jessey@sncf.fr)  
06 21 80 35 63

Valérie Arribard,  
Directrice de création et production  
[valerie.arribard@sncf.fr](mailto:valerie.arribard@sncf.fr)  
06 89 26 51 91



Twitter  
[@SNCFimmobilier](https://twitter.com/SNCFimmobilier)



Facebook  
[Sites Artistiques Temporaires](https://www.facebook.com/SitesArtistiquesTemporaires)

La newsroom de [sncf.com](http://www.sncf.com)  
<http://www.sncf.com/fr/presse>



IMMOBILIER

### SNCF Immobilier

Campus Rimbaud  
Direction de la Communication /  
Accompagnement du changement

10 Rue Camille Moke - CS 20012  
93212 La Plaine Saint-Denis Cédex

Tél. : +33 (0)1 85 57 52 83 (38 52 83)  
Mobile : +33 (0)6 21 80 35 63