

# PROTOCOLE FONCIER ENTRE LA VILLE DE PARIS ET LE GROUPE SNCF

## DOSSIER DE PRESSE

NOVEMBRE 2016





## UN PROTOCOLE FONCIER SIGNÉ ENTRE LA VILLE DE PARIS ET LA SNCF POUR L'AMÉNAGEMENT URBAIN

Lundi 28 novembre, la Ville de Paris et le Groupe SNCF signeront un protocole foncier pour permettre de transformer des terrains ferroviaires en nouveaux quartiers urbains équilibrés et durables dans le nord et le sud-est de Paris. Une étape importante pour le développement futur de Paris.

Le réaménagement en profondeur de Paris a été engagé sous la précédente mandature, et s'est accéléré depuis 2014. Cet enjeu majeur, passe par la construction d'une Ville attractive et solidaire, qui propose la même qualité de vie à l'ensemble des Parisiens, en termes d'accès au logement comme d'accès aux services publics.

C'est pour alimenter cette ambition que la Ville de Paris et la SNCF vont signer un protocole foncier. Celui-ci précise pour les emprises concernées l'ensemble des conditions de réalisations prévues afin qu'émergent les projets souhaités par la Ville de Paris et soutenus par la SNCF. Ce protocole souligne

la coopération qui existe entre les deux partenaires, et cela se voit notamment au travers de la dimension inédite des terrains concernés qui seront à horizon 2018 pour l'essentiel, soit aménagés par les filiales du Groupe SNCF, soit cédés à la Ville de Paris. Au total, 7 sites – pour un total de 50 ha – dans le Sud-Est de Paris (quartiers Bercy Charenton et Gare de Lyon-Daumesnil) et le Nord-Est (Chapelle Charbon, Hébert, Ordener Poissonniers, Gare des Mines et Dubois) sont concernés par cet accord, qui permettra de créer à terme de nouveaux parcs, des équipements publics et près de 8 000 logements pour tous.

### PERSONNALITÉS PRÉSENTES :

- Anne Hidalgo, Maire de Paris
- Ian Brossat, adjoint à la Maire en charge du logement et de l'hébergement d'urgence
- Guillaume Pepy, Président du Directoire de SNCF / Président Directeur général de SNCF Mobilités
- Patrick Jeantet, Président délégué du Directoire de SNCF / Président Directeur général de SNCF Réseau
- Benoît Quignon, Directeur général de SNCF Immobilier / Président d'Espaces Ferroviaires

DATE ET LIEU : Lundi 28 novembre à 17h15, 5 rue Lobau, Hôtel de Ville (4<sup>e</sup>)

### CONTACTS PRESSE

Ville de Paris :  
Simon Le Boulaire, 01 42 76 49 61, presse@paris.fr

SNCF Immobilier :  
Caroline de Jessey, 06 21 80 35 63 , caroline.de-jessey@sncf.fr



Hébert © Marc et Stéphane Be Motion

## Sommaire

P.4

**OBJET DU PROTOCOLE**

P.6

**ZOOM SUR LES PROJETS URBAINS PARISIENS**

P.9

**HISTORIQUE DES RELATIONS ENTRE SNCF  
ET LA VILLE DE PARIS**

P.11

**POURSUITE D'UNE AMBITION COMMUNE**

P.12

**SNCF IMMOBILIER**





Emprises Gare de Lyon Daumesnil © Mairie de Paris, DU, Jacques Leroy

# OBJET DU PROTOCOLE FONCIER

---

**Le protocole foncier signé le 28 novembre 2016 par la Ville de Paris et le Groupe SNCF a pour Objectifs :**

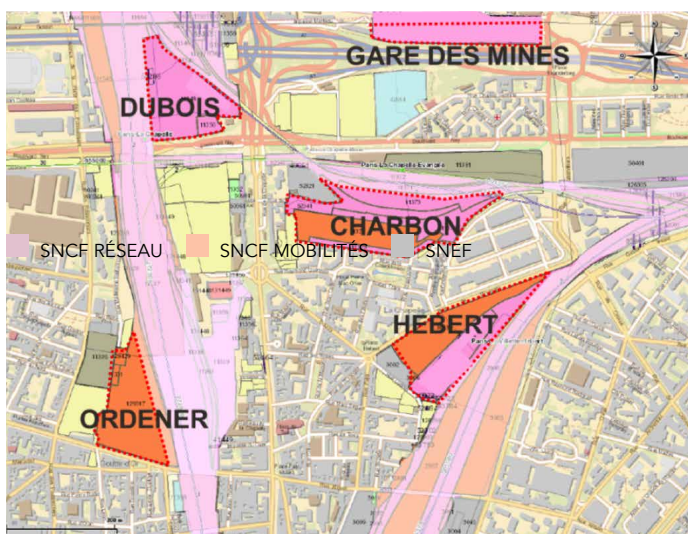
- de poursuivre **la construction d'une Ville attractive et solidaire**, en créant de nouveaux parcs, des équipements publics, des services et des logements pour tous.
- de permettre **un développement cohérent des opérations d'aménagement urbain à mener**, dans les années à venir, sur différentes emprises foncières parisiennes :
  - Paris Sud-Est (Bercy Charenton et Gare de Lyon-Daumesnil) ;
  - Paris Nord-Est (Chapelle Charbon, Hébert, Ordener Poissonniers et Gare des Mines) ;
- et de **créer les conditions propices à un développement futur du secteur Dubois** autour de la Porte de la Chapelle (Paris 18<sup>e</sup>).

## PRINCIPES

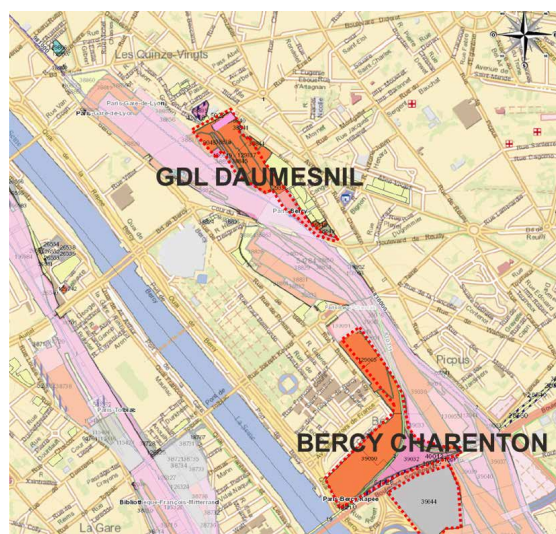
- Il constitue le cadre général
  - pour 3 des 7 sites, des cessions à intervenir à la Ville ou à ses aménageurs.
  - et pour 4 des 7 sites, des opérations d'aménagement et de développement immobilier que le Groupe ferroviaire engage.
- La définition des conditions précises de cession des sites, qui relèvent dans leur majorité du domaine public ferroviaire, se traduira par la conclusion de protocoles spécifiques par opération.
- Signé le **28 novembre 2016** par Anne Hidalgo, Maire de Paris, Guillaume Pepy, Président de SNCF Mobilités, Patrick Jeantet, Président de SNCF Réseau et Benoît Quignon, Président d'Espaces Ferroviaires, il est valable jusqu'au **31 décembre 2020**.
- Dans le cadre de ce protocole, **SNCF Immobilier est mandaté par le Groupe Public Ferroviaire pour assurer le rôle d'ensemblier pour son compte** dans les projets urbains et opérations définis avec la Ville de Paris : par exemple, finalisation des cessions, valorisation et développement des sites (par Espaces ferroviaires, la filiale d'aménagement et de promotion immobilière de SNCF immobilier).

## SITUATION DES EMPRISES CONCERNÉES

NORD-PARIISIEN



SUD-EST PARIISIEN







Ordener Poissonniers © Jean Claude N'Diaye

# ZOOM SUR LES PROJETS URBAINS PARISIENS

---

## PARIS NORD-EST

---

Dans Paris Nord-Est, où les opérations dans les secteurs mutables sont engagées progressivement depuis 2004 selon des modes opératoires adaptés à chaque site (ZAC publiques ou opérations privées poursuivant des fins d'intérêt général), la Ville de Paris et le Groupe SNCF s'engagent ensemble pour que deux opérations nouvelles soient réalisées par la Ville de Paris, **Chapelle Charbon** et **Gare des Mines**, et deux opérations nouvelles par Espaces Ferroviaires, filiale d'aménagement et de promotion immobilière de SNCF Immobilier, **Ordener Poissonniers** et **Hébert**. À la porte de la Chapelle, sur le secteur **Dubois** (Paris 18<sup>e</sup>), la Ville de Paris et SNCF s'accordent sur les modalités de définition d'un projet urbain à venir.

- **Chapelle Charbon (4,5 ha)**

La Ville entend développer sur du foncier ferroviaire un programme comprenant des logements et 4,5 ha de parc dont 3 ha seront ouverts au public avant 2020. Une fois le secteur de CAP 18 urbanisé, le parc s'étendra sur 6 ha.

- **Gare des Mines (6 ha)**

La Ville réalisera sur l'ensemble du périmètre de l'opération (sur près de 6 ha) un programme majoritairement résidentiel comprenant des logements étudiants répondant aux besoins du QUIGP (Quartier Universitaire du Grand Paris).

- **Ordener (3,3 ha)**

Espaces Ferroviaires développera à Dépôt Chapelle (sur 3,3 ha) un programme mixte intégrant un vaste espace vert, des logements des bureaux, un hôtel, des activités économiques et des commerces.

- **Hébert (5,2 ha)**

Espaces Ferroviaires réalisera un programme mixte comportant des logements, des bureaux, des activités, de la logistique et un vaste espace vert. Le projet urbain devra également répondre aux besoins scolaires et petite enfance d'Hébert et de Chapelle Charbon.

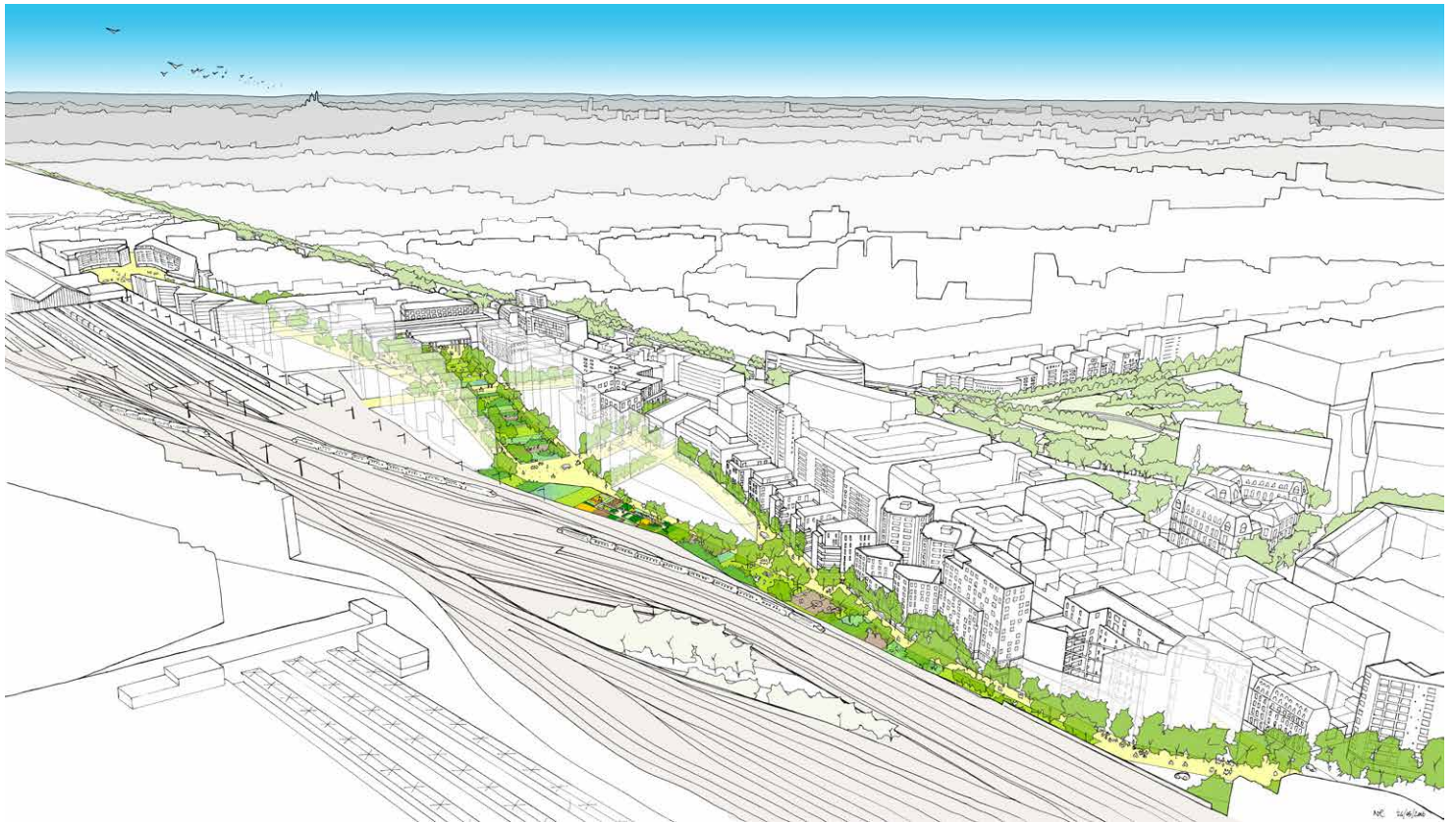
- **Dubois (4,4 ha)**

la Ville et le Groupe SNCF s'entendent pour engager des études en vue de mettre en œuvre un projet urbain sur ce secteur, afin qu'il participe à la transformation de la Porte de la Chapelle déjà engagée par l'implantation de l'université Condorcet et le développement de Chapelle International au sud.



Grand Train, Ordener Poissonniers, Dépôt Chapelle





Interventions urbaines Gare de Lyon © Roger Stirk Harbour & Partners

## PARIS SUD EST

### • Bercy Charenton (19 ha)

Sur Bercy Charenton, la Ville développera une opération publique d'aménagement d'environ 600 000 m<sup>2</sup> SDP comprenant environ 4 000 logements, 60 % sociaux et 20 % intermédiaires, des bureaux, des activités logistiques renouvelées et modernisées, une programmation hôtelière et commerciale, ainsi que des équipements publics répondant aux besoins de l'opération (1 collège, 3 écoles, 4 équipements de petite enfance, un grand parc et des équipements sportifs).

Les parties conviennent que le Groupe SNCF restera acteur du développement immobilier du projet. La Ville et son aménageur consentiront donc à SNCF Réseau, SNCF Mobilités, SNCF et à leurs filiales, avec faculté de substitution, un droit de préférence qui pourra s'exercer pendant toute la durée de l'opération sur un maximum de 30 % de la programmation globale, soit environ 180 000 m<sup>2</sup> de SDP.

### • Gare de Lyon-Daumesnil (6 ha)

Espaces Ferroviaires, filiale d'aménagement et de promotion immobilière de SNCF Immobilier, aménageur-développeur de ce secteur, prévoit un programme d'environ 85 à 90 000 m<sup>2</sup> SDP (hors reconversion des halles patrimoniales conservées et hors surfaces nécessaires aux reconstitutions des occupations ferroviaires) dont a minima 43 000 m<sup>2</sup> SDP de logements.

Ce programme comportera ainsi environ 600 logements, dont 60 % sociaux et 20 % intermédiaires, et dont plus de 200 logements seront mis en chantier au plus tard en 2020.

Le projet urbain devra également comporter une école de 15 classes, une crèche de 66 places et 9 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics fortement végétalisés dont 4 500 m<sup>2</sup> d'un jardin d'un seul tenant.





Gare des Mines © Julien Gawor

# HISTORIQUE DU PROTOCOLE « LOGEMENT » AU PROTOCOLE « FONCIER »

---

6 mai 2015

---

La Ville de Paris, SNCF Réseau et SNCF Mobilités se sont engagés conjointement, par la signature d'un protocole logement, à libérer et aménager du foncier ferroviaire dans Paris afin de contribuer à la création de logements, dans des conditions compatibles avec d'une part les objectifs de production de logement social et d'autre part les équilibres financiers de chacun des partenaires.

Les parties ont ainsi convenu de construire et de porter ensemble sur les grandes emprises une dynamique de transformation du foncier ferroviaire, d'élaborer 7 projets d'aménagement urbain et d'enclencher une première phase opérationnelle dans le cadre de l'actuel mandat municipal 2014-2020.

## Juillet 2016

Approbation de la modification du PLU de Paris rendant possible l'ambition conjointe de la Ville et du Groupe SNCF pour les fonciers ferroviaires libérables.

## Novembre 2016

Après 18 mois de préparation : signature d'un protocole foncier d'une dimension inédite (7 sites, 50 ha) par La Ville de Paris, SNCF Réseau et SNCF Mobilités.

### À VENIR :

Pour la mise en œuvre de ce protocole global :

- La définition des conditions précises de libération et de cession des sites, qui relèvent dans leur majorité du domaine public ferroviaire, se traduira par la conclusion de protocoles spécifiques par opération en vue de la cession effective de la plupart des sites en 2018.
- Pour les opérations d'aménagement qu'Espaces Ferroviaires développera, des permis d'aménager seront déposés et instruits en 2017.
- Pour le secteur Dubois, les premières études urbaines s'engagent en vue de l'approbation en 2017 d'un projet mixte en cohérence avec les projets développés Porte de la Chapelle.



Secteur Dubois © Lionel Boulanger



# VILLE DE PARIS ET GROUPE SNCF : LA POURSUITE D'UNE AMBITION COMMUNE

---

Ce travail collaboratif entre la Ville de Paris et le Groupe SNCF est d'ores et déjà à l'œuvre sur le site de Chapelle International, où les immeubles commencent à sortir de terre. Pour les nouveaux projets, les études, la concertation et dans certains cas les travaux préparatoires de libération ferroviaire sont d'ores et déjà en cours.

Parallèlement, la Ville de Paris et le Groupe SNCF poursuivent l'ouverture progressive au public des emprises de la Petite Ceinture : après une 1<sup>re</sup> section ouverte dans le 13<sup>e</sup> arrondissement en 2015, 4 bases vies ont été simultanément installées à l'été 2016, point de départ pour les prochaines sections qui vont être ouvertes. L'ouverture d'autres bases vies est en préparation pour couvrir l'essentiel du linéaire, toujours dans le respect du principe de continuité et de réversibilité du linéaire.

Le Groupe SNCF et la Ville de Paris portent aussi avec leurs partenaires de fortes ambitions pour les gares parisiennes pour le meilleur accueil des voyageurs et pour faire des gares de véritables « city-boosters ».

La démarche avec la Ville de Paris essaime, puisque d'autres grandes métropoles ont également souhaité rentrer dans cette logique d'accord global et d'ambition pour la transformation des emprises ferroviaires mutables.

En Île-de-France plusieurs sites importants sont aussi en cours de développement, souvent en lien avec la dynamique métropolitaine – le Groupe SNCF est partie prenante de plusieurs sites qui font l'objet de l'appel à projet « Réinventer la métropole » - ou encore avec le futur réseau du Grand Paris – le Groupe SNCF vient, à ce titre, de signer avec la Société de Grand Paris un protocole foncier pour l'aménagement aux abords des futures gares.

# SNCF IMMOBILIER

---

## 1 DES 5 GRANDS MÉTIERS DU GROUPE SNCF

---

Sous la direction de Benoît Quignon,  
SNCF IMMOBILIER assure 3 MISSIONS :

- La gestion et l'optimisation immobilière du parc tertiaire, industriel et ferroviaire ;
- 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 immobilières territoriales qui travaillent avec les acteurs locaux sur l'ensemble du territoire national.**

### LES CHIFFRES CLEFS

---

- **2500 collaborateurs**  
(dont les 1860 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, et d'activités sociales**
- **100 000 logements sociaux et libres**

## À PROPOS D'ESPACES FERROVIAIRES

---

Espaces Ferroviaires est la filiale d'aménagement et de promotion immobilière de SNCF Immobilier.

Créée en 1991, elle achète des terrains qui ne sont plus exploités par l'activité ferroviaire afin de les réinsérer dans la ville et contribuer au développement urbain en construisant notamment des logements, des bureaux et des commerces.





## CONTACTS PRESSE

**Ville de Paris :**  
Simon Le Boulaire, 01 42 76 49 61, [presse@paris.fr](mailto:presse@paris.fr)



**SNCF Immobilier :**  
Caroline de Jessey, 06 21 80 35 63, [caroline.de-jessey@sncf.fr](mailto:caroline.de-jessey@sncf.fr)

