



© G&P - Urbaine Architectes

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

# 2018

# Sommaire

Édito 3

**GÉRER, VALORISER, AMÉNAGER  
ET PROMOUVOIR UN PATRIMOINE  
EXCEPTIONNEL** 4

SNCF Immobilier, un acteur de référence pour transformer le Groupe,  
la ville et les territoires 6  
Chiffres clés 8  
Les défis de SNCF pour 2019 10  
2018 en images 12

**DES SAVOIR-FAIRE QUI FONT  
LA DIFFÉRENCE** 14

1. Un savoir-faire déployé sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier 16
2. SNCF Immobilier, véritable business partner du Groupe ferroviaire 17
3. Transformer le Groupe et créer de la valeur 18
4. Partenaire incontournable de la ville de demain 22
5. L'urbanisme transitoire : SNCF Immobilier poursuit son engagement 23
6. Transformer la ville et créer de la valeur 24
7. SNCF Immobilier et le Grand Paris 30
8. Une vision de la ville de demain : mobile, connectée, inclusive et durable 31
9. Notre engagement en faveur du développement durable 32
10. Une politique logement en adéquation avec les parties prenantes 34

# édito



**Benoît Quignon,**  
Directeur Général de SNCF Immobilier

SNCF Immobilier, la branche immobilière du Groupe public ferroviaire, a trois ans d'existence, l'heure d'un premier bilan. Dès 2015, la feuille de route était claire : SNCF Immobilier doit être un levier au service de la performance économique, industrielle et sociale du Groupe et des territoires.

Aujourd'hui, nous tenons les objectifs fixés par les Présidents Guillaume Pepy et Patrick Jean-tet. Nous sommes devenus de véritables business partner des activités du Groupe pour les accompagner dans leurs transformations. De même avec les filiales Espaces Ferroviaires et le Groupe ICF Habitat, dont je salue la qualité du travail, nous participons aux côtés des collectivités à la fabrication de la ville de demain, une ville mobile, inclusive, connectée, durable.

Au fil des pages de ce rapport d'activité, vous allez découvrir nos opérations et projets, nombreux dans les différents secteurs de notre activité. Pour le Groupe, nous développons, notamment avec la filiale S2Fit, des schémas directeurs industriels, ferroviaires et tertiaires offrant de la performance, de l'efficacité, une meilleure qualité de vie au travail pour les collaborateurs. Avec les collectivités et nos partenaires, nous sommes des acteurs de référence pour construire la ville et les territoires. À ce titre, nous réalisons des projets ambitieux via de nouvelles dynamiques de conception, notamment l'urbanisme transitoire. Dans ce cadre, nous restons attentifs aux relations avec les territoires et anticipons le renouvellement des actifs mutables grâce, entre autres, aux schémas directeurs. Concernant l'activité du logement, la loi Élan nous demande de faire face et de nous adapter. La solidité financière, l'expertise et l'efficacité d'ICF Habitat ainsi que son adossement au Groupe SNCF sont des atouts déterminants dans l'évolution actuelle de ce secteur.

Je suis engagé dans la réussite du Groupe SNCF, de la mobilité, de la transformation de la ville et des territoires. Chacun doit avoir la liberté de s'y déplacer et de préserver la planète : tous nos programmes incluent en effet un volet en faveur des énergies renouvelables et du développement durable et nous avons pris des engagements forts dans le cadre du programme « Place au soleil » lancé par les pouvoirs publics.

En conclusion, je souhaite partager l'investissement des collaborateurs et des équipes de SNCF Immobilier : nous assurons notre mission avec le professionnalisme et la détermination nécessaires pour contribuer à la réussite des opérations urbaines et du Groupe SNCF.



# GÉRER, VALORISER, AMÉNAGER ET PROMOUVOIR UN PATRIMOINE EXCEPTIONNEL

Responsable du 2<sup>e</sup> patrimoine de France après celui de l'État, SNCF Immobilier possède une connaissance approfondie des biens fonciers et immobiliers des différentes entités du Groupe (à l'exception des biens dévolus aux gares et aux infrastructures). Cette expérience lui confère une longueur d'avance et une responsabilité pour penser la ville de demain.

# SNCF IMMOBILIER, UN ACTEUR DE RÉFÉRENCE POUR TRANSFORMER LE GROUPE, LA VILLE ET LES TERRITOIRES

Issu en 2015 de la réforme ferroviaire, SNCF Immobilier gère, entretient, optimise et valorise un patrimoine exceptionnel au bénéfice des performances et des transformations du Groupe SNCF. Sa position auprès du Groupe public ferroviaire est unique.

SNCF Immobilier est un des **6 métiers** du Groupe SNCF, à côté de SNCF Réseau (gestion et exploitation du réseau ferroviaire français), SNCF Mobilités (transport en Île-de-France, transport public régional et interrégional, transport grande vitesse en France et en Europe), SNCF Gares & Connexions (gestion et développement des gares), SNCF Logistics (transport et logistique de marchandises au niveau mondial), Keolis (mass-transit et transports publics en Europe et dans le monde).

SNCF Immobilier s'organise autour de **3 missions** (gestion et optimisation immobilière, valorisation des actifs qui ne sont plus utiles à l'activité de l'entreprise, et opérateur de logements et bailleur social), qui fonctionnent en synergie et démontrent une connaissance approfondie du patrimoine et des enjeux des marchés immobiliers locaux. Ces trois activités représentent l'ensemble des savoir-faire de SNCF Immobilier et constituent un levier de développement fort pour le Groupe public ferroviaire SNCF.

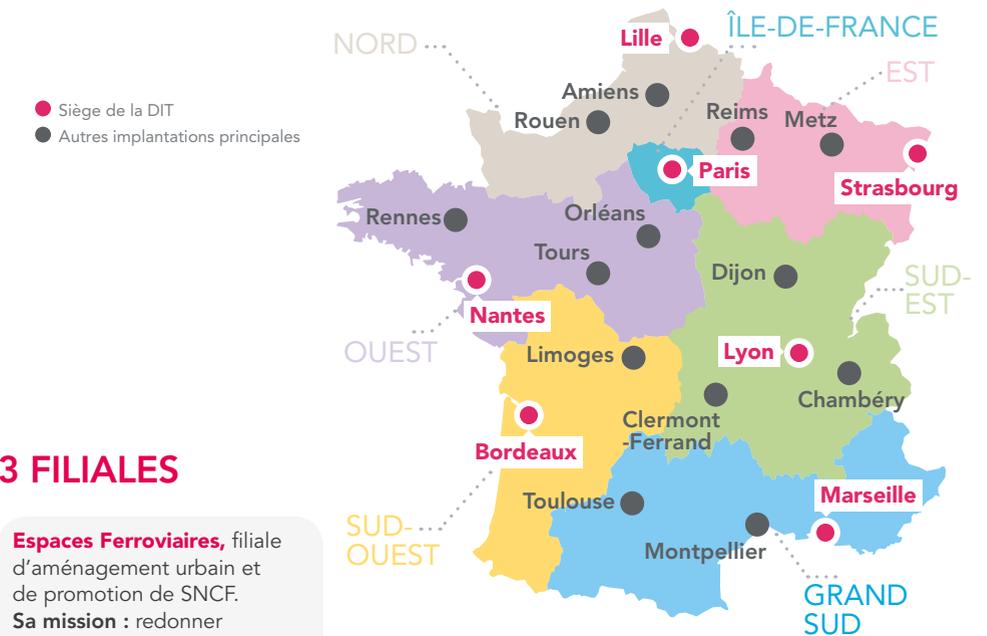
**Avec la diversité de ses actifs**, son expérience des complémentarités mobilités-immobilier, ses

expertises déployées sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière, SNCF Immobilier est un acteur majeur de la transformation du Groupe SNCF et de la ville.



**Notre patrimoine inédit nous confère une place de choix pour penser la ville de demain avec tous ses acteurs.»**

## UNE ORGANISATION TERRITORIALE AU SERVICE DES ACTEURS LOCAUX : 7 DIRECTIONS IMMOBILIÈRES TERRITORIALES (HORS ICF HABITAT)



### 3 FILIALES

**Espaces Ferroviaires**, filiale d'aménagement urbain et de promotion de SNCF.

**Sa mission :** redonner vie aux sites ferroviaires qui n'ont plus d'utilité d'exploitation. Ses équipes valorisent ces espaces fonciers exceptionnels, afin de créer la ville de demain en partenariat avec les collectivités locales, les promoteurs, les bailleurs sociaux, les investisseurs et les utilisateurs.

Certifiée ISO 14001, Espaces Ferroviaires maîtrise les métiers de l'aménagement et de la promotion immobilière. En tant que Maître ou Maîtrise d'ouvrage, elle pilote et réalise l'aménagement des fonciers pour concevoir de nouveaux quartiers de ville.

**S2FIT**, Société Foncière Ferroviaire Industrielle et Tertiaire 1, a été créée en 2009. **Sa mission :** assurer la gestion et l'optimisation d'actifs tertiaires pour les besoins du Groupe public ferroviaire. Elle gère 25 bâtiments\* répartis sur 23 sites sur l'ensemble du territoire et représentant un parc de près de 120 000 m<sup>2</sup>.

\* Chiffres 2015

**ICF Habitat** est la filiale logement de SNCF. **Sa mission :** accompagner la mobilité des cheminots (36% de locataires dans le parc de logements). Constitué de près de 100 000 logements, son patrimoine conjugue parc social (90 000), intermédiaire ou libre. Le Groupe ICF Habitat fait partie des cinq plus grands opérateurs de logements en France.

# CHIFFRES CLÉS

## SNCF IMMOBILIER, C'EST...

8,5

MILLIONS DE M<sup>2</sup>  
de bâtiments

DONT

6,5

MILLIONS DE M<sup>2</sup>  
de locaux d'activité  
industrielle et ferroviaire



20 000 HA de foncier,  
soit 2 fois la superficie  
de Paris, dont 3 000 ha  
urbanisables dès à présent

74 ANS

c'est la moyenne  
d'âge des bâtiments  
gérés par SNCF  
Immobilier

33

PROJETS  
URBAINS  
STRATÉGIQUES DÉJÀ  
DÉVELOPPÉS



400

OPÉRATIONS  
D'OPTIMISATION  
DU PATRIMOINE

PLUS DE

2 000

SITES



25 000  
bâtiments



15

SITES  
D'URBANISME  
TRANSITOIRE  
DÉJÀ DÉVELOPPÉS



2 MILLIONS

C'EST LE NOMBRE  
DE PERSONNES ACCUEILLIES  
PAR  
L'URBANISME TRANSITOIRE



100 000

LOGEMENTS,  
dont

90%

DE LOGEMENTS SOCIAUX



C'EST AUSSI...

Chaque année en moyenne,

2 000

LOGEMENTS CONSTRUITS OU ACQUIS

1 200



LOGEMENTS RÉHABILITÉS,  
soit 9 logements neufs ou réhabilités  
chaque jour



CE SONT DES HOMMES  
& DES FEMMES

Plus de

2 300 COLLABORATEURS

dont 1 700 travaillent chez ICF Habitat

environ

40 chez Espaces Ferroviaires  
10 chez S2FIT  
550 chez SNCF Immobilier



44,5%

de femmes !

58,6%

de femmes chez ICF

SNCF est l'un des premiers groupes mondiaux de transport de voyageurs et de logistique marchandises avec 33,3 milliards d'euros de chiffre d'affaires en 2018, dont un tiers à l'international. Avec son socle ferroviaire français et riche de son expertise d'architecte de services de transport, le Groupe emploie 270 000 salariés dans 120 pays. Son objectif est d'être la référence de la mobilité et de la logistique en France et dans le monde. SNCF couvre six métiers : SNCF Réseau (gestion et exploitation du réseau ferroviaire français), SNCF Voyageurs (transport en Île-de-France, transport public régional et interrégional, transport grande vitesse en France et en Europe), SNCF Gares & Connexions (gestion et développement des gares), SNCF Logistics (transport et logistique de marchandises au niveau mondial), Keolis (mass-transit et transports publics en Europe et dans le monde) et SNCF Immobilier (gestion et valorisation des actifs immobiliers et fonciers). [www.sncf.com](http://www.sncf.com).

# LES DÉFIS DE SNCF POUR 2019

Guillaume Pepy, Président de SNCF Mobilités, et Patrick Jeantet, Président de SNCF Réseau, reviennent sur le parcours de SNCF Immobilier et précisent les grands chantiers 2019, une année décisive pour le Groupe.

## 2018 CONFIRME LA POSITION D'AVANT-POSTE DE SNCF IMMOBILIER

Trois ans après sa création, la branche immobilière de la SNCF joue pleinement son rôle d'acteur majeur des transformations et de la performance. Au près des collectivités, SNCF Immobilier contribue à l'émergence et à la création de nouveaux quartiers sur d'anciens sites ferroviaires, y compris dans la phase intermédiaire, avec un réel engagement et un temps d'avance avec l'urbanisme transitoire. Au près des activités du Groupe, elle apporte la performance et l'innovation dont nous avons besoin pour créer de nouveaux espaces de travail à Saint-Denis où nous avons accueilli 3 000 collaborateurs et les usines du futur à Vénissieux ou Hellemmes près de Lille. Sa place est aujourd'hui reconnue tant en interne qu'en externe.

Pour le développement du ferroviaire en France et l'ensemble de la SNCF, l'année 2018 a été une année marquante à plus d'un titre. Nous avons amélioré la qualité du service c'est-à-dire notre solidité, notre fiabilité, la sécurité ferroviaire et l'information de nos clients. Tous les travaux prévus de rénovation du réseau ont été réalisés. Et la loi sur le pacte ferroviaire a été promulguée.

## 2019, UNE ANNÉE QUI COMPTE DOUBLE

Pour une nouvelle SNCF compétitive, 2019 s'avère une année capitale : nous allons devoir produire en robustesse, poursuivre l'amélioration de l'information des voyageurs, proposer de nouveaux services aux clients et en même temps nous organiser pour que la nouvelle SNCF soit opérationnelle au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Cet énorme chantier couvre le juridique, le financier, l'immobilier, les actifs, les systèmes d'information... Le Groupe public unifié sera en effet



2019 est une année capitale pour le Groupe : nous allons devoir produire en robustesse, poursuivre l'amélioration de l'information des voyageurs, proposer de nouveaux services aux clients et en même temps nous organiser pour que la nouvelle SNCF soit opérationnelle au 1<sup>er</sup> janvier 2020.»

composé de sociétés qui auront chacune leur conseil d'administration. Ce new deal nous fait passer du statut d'établissement sous la tutelle de l'État à celui d'une véritable société, 100% publique et dont l'ensemble des activités seront responsabilisées.

## NOS ATOUTS POUR RÉUSSIR

Nous avons trois leviers majeurs pour réussir notre transformation : la qualité de service, facteur numéro 1, la compétitivité qui demande d'améliorer notre performance, dont la performance immobilière pour baisser les prix, et enfin l'innovation qui nous permet de nous distinguer.

Nos compétences, notre engagement et notre capacité d'adaptation sont, bien sûr, nos meilleurs atouts, car dans tous nos métiers c'est l'humain qui fait la différence.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, SNCF sera un nouveau Groupe, prêt à fonctionner : cette seconde naissance, comparable à celle de 1937, s'inscrit dans une histoire cohérente qui anime l'ensemble



**Guillaume PEPY**  
Président du directoire de SNCF  
Président de SNCF Mobilités

des collaborateurs du Groupe. Une histoire, une envie, une raison d'être qui nous engagent afin d'apporter à chacun la liberté de se déplacer facilement en préservant la planète.

## LES CHANTIERS DE L'ANNÉE

Cette liberté des déplacements est rendue possible grâce à la mise en œuvre de travaux encore plus importants sur le réseau, mais aussi grâce à une politique de volume, à la construction d'un nouveau RER, à notre rôle de plus en plus signifiant dans l'aménagement du territoire, dans les métropoles et au cœur des villes...

Se déplacer avec simplicité fait aussi partie de nos défis : nous poursuivons nos progrès de l'information voyageur via le lancement d'une application SNCF offrant toutes les solutions de mobilité. Nous renforçons également la cohé-



Nous avons à cœur d'avoir une planète mieux protégée : nous continuons de réduire nos émissions de gaz à effet de serre en accélérant la sortie du diesel ferroviaire et en développant des quartiers bas carbone comme à Paris avec le futur quartier Ordener.»



**Patrick JEANTET**  
Président délégué du directoire de SNCF  
Président de SNCF Réseau

rence de notre dialogue avec les collectivités, et améliorons les outils de production et les espaces de travail avec la création des usines du futur et en développant les campus 3.0.

Au sein du Groupe, nous sommes très attentifs à la dimension sociale des projets en cours. Que ce soit dans le dialogue avec l'UTP sur les négociations de branche ou avec les collaborateurs pour accompagner les transformations, nous apportons l'énergie, la volonté et l'engagement que ces sujets méritent. Il en est de même dans la conduite de nos projets immobiliers, nous veillons avec SNCF Immobilier à maintenir une mixité sociale dans les quartiers et nos logements, de même nous sommes vigilants à l'intégration des projets dans l'urbanisme local.

Enfin, nous avons à cœur d'avoir une planète mieux protégée : nous continuons de réduire nos émissions de gaz à effet de serre en accélérant la sortie du diesel ferroviaire et en développant des quartiers bas carbone comme à Paris avec le futur quartier Ordener, et nous assurons l'avenir des générations futures par le déploiement des fermes photovoltaïques et des bâtiments à basse consommation.

Tous ces chantiers permettront à la nouvelle SNCF d'être plus forte face à la concurrence. La passion de nos métiers, notre agilité et l'investissement de chacun restent nos meilleures armes. La branche immobilière l'a prouvé depuis sa création, elle l'affirmera sans aucun doute dans la nouvelle SNCF.

# 2018 EN IMAGES

Lancement de la réalisation de **trois nouveaux technicentres** à Vénissieux (69), Hellemmes (59) et Romilly (10).



© Unanime Architectes



© Sébastien Godifroy

L'emménagement de **3 000 nouveaux collaborateurs** de Transilien et SNCF Réseau sur les campus de Saint-Denis.



DR SNCF Réseau

Nouvel atelier de 4 300 m<sup>2</sup> à l'établissement de Moulin Neuf dédié à **la production des aiguillages**.



Création de la **foncière Vesta**



33 cessions de foncier public en faveur du logement, soient 25 ha et une capacité de **2 960 logements dont plus de 1 000 logements sociaux**.



Expérimentation d'une réhabilitation de **12 maisons individuelles autosuffisantes** énergétiquement.



© E.L. Groupe

Trois engagements pris en faveur du développement durable et la création d'une **ferme solaire à Surdon**.



Une **participation active** à Inventons la métropole du Grand Paris et Réinventer Paris 2.



© Linkcity, Ignacio Prego Architecture

Trois opérations engagées dans le **renouvellement urbain** du secteur Paris Nord-Est : Chapelle International, Hébert, Ordener.

La poursuite de la **dynamique d'Urbanisme transitoire** avec l'ouverture de la Cité Fertile à Pantin, le partenariat avec le pavillon français sur les tiers lieux à la biennale d'architecture de Venise.



© Georges Saillard



© Sugar\_Visuals

Une mobilisation des fonciers ferroviaires pour le programme « Cœur de ville » et la signature de cinq protocoles avec **Cannes, Bordeaux, Rennes, Annemasse, Reims**.



Jacques Leroy, DU, Ville de Paris

**33 sites stratégiques** urbains en cours de développement.



## DES SAVOIR-FAIRE QUI FONT LA DIFFÉRENCE

Asset manager, aménageur, promoteur et bailleur, les savoir-faire de SNCF Immobilier contribuent à moderniser le Groupe, à générer des innovations urbaines et à transformer l'ensemble du territoire. Ils créent de la valeur pour chacun.

# 1

## UN SAVOIR-FAIRE DÉPLOYÉ SUR L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE DE VALEUR DE L'IMMOBILIER



SNCF Immobilier, l'un des six métiers du Groupe SNCF, exerce trois missions.

● **La gestion et l'optimisation immobilière** du parc d'exploitation du Groupe SNCF (actifs industriels et tertiaires).

**La valorisation des actifs** qui ne sont plus utiles au système ferroviaire : nous conduisons des projets d'aménagement urbain et de promotion immobilière avec notamment la filiale Espaces Ferroviaires.

**Opérateur logements, construction et gestion, rénovation urbaine et réhabilitation, offre de services, accompagnement social et bailleur** (social, libre et intermédiaire) des locataires, avec la filiale ICF Habitat.



CHAPELLE INTERNATIONAL - PARIS 18<sup>e</sup>

© SNCF, Jacques Mossaffir Architectes, Nicolas Hugon Architectures

SNCF Immobilier intègre donc les savoir-faire d'asset manager, d'aménageur, de promoteur et de bailleur.

Ces expertises sont déployées sur des actifs de toute nature, à l'exception du réseau ferré national et des gares : espaces, sites industriels et ferroviaires, immobiliers tertiaires, immobiliers résidentiels (logements sociaux, logements intermédiaires, et logements libres).

# 2

## SNCF IMMOBILIER, VÉRITABLE BUSINESS PARTNER DU GROUPE FERROVIAIRE

SNCF Immobilier crée de la valeur en déployant une gestion **dynamique** et **optimisée** de l'ensemble des actifs SNCF et en faisant un levier de transformation, de performance et d'attractivité des activités et métiers.

La première mission est de réduire la facture immobilière du Groupe public ferroviaire en diminuant, par exemple, de 15% une facture d'énergie qui s'élevait à 130 millions d'euros en 2016 et en réduisant de 22% sur 10 ans le montant des loyers payés à l'extérieur qui atteint 224 millions d'euros en 2016, et ce en renégociant les baux, en mettant aux normes les bâtiments, en regroupant utilement les sites.

Aujourd'hui, le coût annuel de l'immobilier tourne autour d'un milliard d'euros. Un montant que nous devons diminuer en réalisant des économies d'énergie, de loyer...

La fonction immobilière de SNCF améliore et modernise les espaces industriels, ferroviaires et tertiaires, pour qu'ils répondent rigoureusement aux évolutions du système ferroviaire, aux besoins et attentes de l'entreprise

tout en servant la qualité de vie au travail des collaborateurs, quel que soit leur métier.

Que ce soit en milieu industriel ou tertiaire, son intervention sur les espaces favorise, voire accélère, l'intégration des nouvelles manières de travailler, essentielle pour la réussite des transformations des activités et métiers.



400 opérations d'optimisation sur tout le territoire en lien avec les activités du Groupe SNCF.»



VUE DU TECHNICENTRE INDUSTRIEL DE ROMILLY-SUR-SEINE (AUBE)



PREMIERS TRAVAUX DU TECHNICENTRE DE ROMILLY

© P. Fryszek

# 3

## TRANSFORMER LE GROUPE ET CRÉER DE LA VALEUR

Dans le domaine du tertiaire, les Campus du Groupe SNCF offrent un environnement de travail aux standards actuels et accompagnent très concrètement les transformations culturelles de l'entreprise. L'aménagement proposé aux collaborateurs favorise le **travail collaboratif**, le partage, la transparence et donc de nouvelles transversalités.

Ces espaces **modulaires et connectés** répondent, en outre, aux usages des nouvelles générations et à leurs attentes de pratiques managériales plus horizontales.

Ces espaces restructurés sont des centres de nouvelles performances pour l'entreprise, mais également les **vitrines de l'excellence opérationnelle du Groupe SNCF**, et à ce titre des leviers d'attractivité décisifs pour les talents recherchés par l'entreprise.

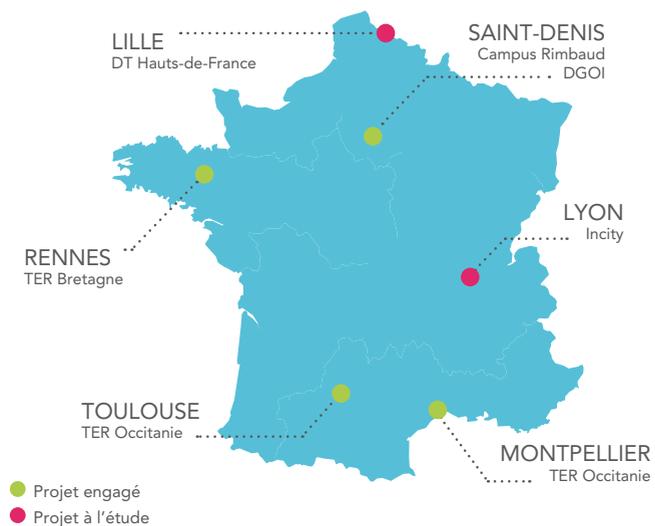
En plus de servir les transformations et les performances industrielles et ferroviaires de SNCF, SNCF Immobilier contribue aux enjeux de réduction des coûts. En favorisant une exploitation optimisée de chaque mètre carré utile, au meilleur coût, nous répondons à l'objectif décisif de réduction de la facture immobilière. En plus de ces économies, notre activité de gestion tout comme les travaux de modernisation que nous conduisons permettent de réduire considérablement l'empreinte environnementale de ces bâtiments.

Enfin, nous développons le projet Campus 3.0 dont l'objectif est de proposer des espaces plus dynamiques en adéquation avec les besoins des collaborateurs en contrepartie d'une solution de bureaux partagés (flex-office). Plusieurs sites expérimentent dans une approche test and learn ces nouveaux espaces de travail.

ESPACE DE TRAVAIL SUR LES CAMPUS 3.0



CABINE HUSH PHONE



CARTE CAMPUS 3.0

SNCF Immobilier soutient ainsi la **modernisation de l'outil industriel** du Groupe en rénovant et en rationalisant l'ensemble de son parc d'exploitation industriel (les bâtiments techniques de SNCF Réseau, 1,7 million de m<sup>2</sup> répartis sur 74 sites) et ferroviaire (les bâtiments techniques de SNCF Mobilités).

Sur ce domaine, nous co-construisons avec les activités des schémas directeurs pour concevoir des espaces au service de la performance des nouveaux processus industriels.

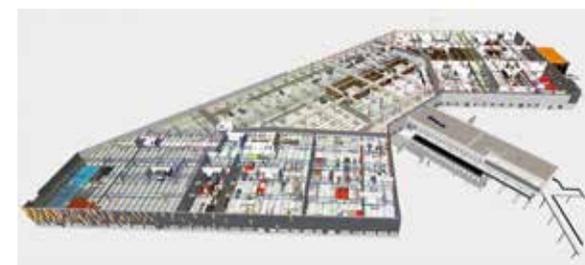
SNCF Immobilier contribue, par exemple, au programme **« Usine du Futur SNCF »** en proposant des **technicentres nouvelle génération**. Conçus avec les dernières technologies de modélisation des projets immobiliers (BIM), ils sont rigoureusement pensés pour accueillir la digitalisation du métier et sont modulables pour répondre aux nouveaux enjeux de flexibilité.



LE TECHNICENTRE INDUSTRIEL DE VÉNISSIEUX



LE TECHNICENTRE INDUSTRIEL D'HELLEMES (NORD)



VUE BIM DU TECHNICENTRE INDUSTRIEL DE VÉNISSIEUX



VUE DU TECHNICENTRE DE VÉNISSIEUX

### 3 TRANSFORMER LE GROUPE ET CRÉER DE LA VALEUR



#### TECHNICENTRE INDUSTRIEL DE ROMILLY-SUR-SEINE

Spécialisé dans la réparation et la révision de pièces constitutives du matériel roulant ferroviaire, le site occupera une surface de 23 700 m<sup>2</sup> intégrant les dernières avancées en matière d'optimisation des flux, de normes environnementales et qualité de vie au travail. Conçu dans une logique de productivité, le nouveau site sera dimensionné pour traiter plus de 65 000 pièces chaque année.

Les chiffres clés :

- 22,5 M€ d'investissement
- 6 ha de foncier
- 20 700 m<sup>2</sup> d'ateliers
- 3 000 m<sup>2</sup> de locaux tertiaires
- 1 pôle ingénierie
- 1 pôle d'excellence en réparation et maintenance de pièces
- Un effectif de 300 personnes
- La première pierre a été posée en septembre 2018
- L'emménagement est prévu en septembre 2019

#### TECHNICENTRE INDUSTRIEL DE VÉNISSIEUX

Le Technicentre industriel de Vénissieux s'inscrit dans le programme stratégique « Excellence 2020 » de SNCF qui vise à améliorer l'efficacité opérationnelle et industrielle du matériel roulant ferroviaire. Il regroupera deux centres d'excellence : le centre de maintenance des moteurs

électriques de traction des locomotives et le centre de maintenance des convertisseurs de puissance.

Les chiffres clés :

- 70 M€ d'investissement global
- 8,5 ha de foncier
- 33 000 m<sup>2</sup> d'ateliers
- 7 000 m<sup>2</sup> de locaux tertiaires
- 500 postes
- La première pierre a été posée en juin 2018
- La livraison du bâtiment est prévue en juillet 2019

#### ATELIER 57 DU TECHNICENTRE INDUSTRIEL D'HELLEMMES PRÈS DE LILLE

Le Technicentre industriel d'Hellemmes est spécialisé dans la rénovation, les opérations à mi-vie et la modernisation des TGV et Transmanche. Le site accueille également la maintenance et la réparation de pièces de rechange ainsi que des projets de réaménagement intérieur. C'est le plus grand technicentre industriel SNCF de France avec 27 000 pièces réparées chaque année.

Les chiffres clés :

- 58 M€ d'investissement global
- 3 ha de foncier
- 24 000 m<sup>2</sup> d'ateliers
- 2 300 m<sup>2</sup> de locaux tertiaires
- 1 000 collaborateurs
- La première pierre a été posée en novembre 2018
- La mise en service est prévue fin 2019

#### TECHNICENTRE INDUSTRIEL DE BISCHHEIM

Le projet est dans la phase d'études avec pour objectif une optimisation de la performance en réaménageant les différents ateliers avec de nouvelles constructions. La transformation du site devra se faire tout en maintenant l'exploitation.

Le planning :

- Phase d'études en 2019/2020
- Début des travaux en 2021
- Fin des travaux en 2023

#### TECHNICENTRE INDUSTRIEL DE TERGNIER

Le projet est dans la phase d'études avec pour objectif de construire un nouvel atelier lié à la maintenance des essieux en vue d'améliorer la performance industrielle du site et d'accueillir une charge nouvelle.

- Phase d'études en 2019/2020
- Début des travaux en 2021
- Fin des travaux en 2023

#### TECHNICENTRE INDUSTRIEL DE SAINT-PIERRE-DES-CORPS

SNCF Immobilier engage la réalisation d'un nouveau bâtiment au sein du Technicentre industriel de Saint-Pierre-des-Corps avec pour objectifs d'y augmenter la production d'environ 90 000 heures pour l'activité de rénovation des trains et de permettre le traitement des nouvelles générations de trains à bogies inter-caisses.

#### UN NOUVEAU SCHÉMA DIRECTEUR DES CAMPUS FORMATION POUR SNCF RÉSEAU

L'opération prévoit la fermeture de 21 sites actuels inadaptés avec en cible 3 sites (Nanterre, Bordeaux et Lyon) comprenant un hébergement in situ. Le projet consiste en la création de 2 nouveaux Campus de formation (à Bordeaux Hourcade et Lyon Saint-Priest) pour les agents SNCF Réseau. Le Campus de Nanterre fera l'objet d'une extension. Il s'agit pour SNCF Réseau de renforcer la qualité des formations (initiale et continue) et de préparer et accompagner les évolutions technologiques et organisationnelles.



#### LE CAMPUS DE LYON SAINT-PIREST

Les chiffres clés :

- 61 formateurs
- 273 chambres
- 288 stagiaires/jour
- 13 000 m<sup>2</sup> bâtis dont :
  - 6 700 m<sup>2</sup> d'hébergements
  - 740 m<sup>2</sup> de restauration
  - 5 560 m<sup>2</sup> de salles de formation, bureaux
- Plateau technique extérieur de 6 135 m<sup>2</sup> (dont un plateau de 3 voies x 250 m de longueur)

#### LE CAMPUS DE BORDEAUX HOURCADE

Les chiffres clés :

- 44 formateurs
- 204 chambres
- 215 stagiaires/jour
- 12 000 m<sup>2</sup> bâtis dont :
  - 5 000 m<sup>2</sup> d'hébergements
  - 666 m<sup>2</sup> de restauration
  - 6 300 m<sup>2</sup> de salles de formation, bureaux
- Plateau technique extérieur de 6 595 m<sup>2</sup> (dont un plateau de 3 voies x 250 m de longueur)

Planning : livraison des installations prévue en 2021.

#### LA GESTION AU QUOTIDIEN

Fruit de l'histoire d'un acteur majeur de l'aménagement du territoire, le patrimoine dont SNCF Immobilier a la responsabilité est inédit en France. À ce titre, SNCF Immobilier en assure la gestion au quotidien, notamment à travers un programme de rénovation des réseaux humides. L'entreprise est garante également d'une gestion de site optimisée en présence de multi-occupants et une recherche permanente d'améliorations dont la gestion des fluides avec un objectif d'économies de plusieurs millions d'euros.

# 4

## PARTENAIRE INCONTOURNABLE DE LA VILLE DE DEMAIN

Nous disposons d'actifs au cœur des villes, parfaitement connectés aux territoires. Au regard de l'histoire de SNCF et de son rôle d'opérateur des mobilités, nous portons une responsabilité spécifique : **servir la vitalité des territoires en y conjuguant intermodalités et urbanité.**

Nous opérons ces transformations avec les collectivités : métropoles, villes, communautés urbaines avec une vision du partenariat et du développement de la ville responsable, adossée à notre expérience des tissus urbains et de leurs dynamiques : mobile, connectée et inclusive.

En 2018, SNCF Immobilier a signé cinq nouveaux protocoles avec Cannes, Rennes, Bordeaux, Annemasse et Reims Tri Postal, couvrant environ 65 ha de foncier valorisable. Il faut y ajouter un protocole avec Paris Batignolles aménagement pour le site de Chapelle Charbon, concernant environ 50 000 m<sup>2</sup>, dont 3 ha dans un premier temps. Cela permettra la réalisation de logements et d'un parc public de 4,5 ha dans le cadre d'une ZAC à créer.

Soulignons également le protocole foncier avec la Ville de Paris sur un projet majeur pour Paris, l'aménagement du quartier Bercy-Charenton.

**En 2019, SNCF Immobilier envisage la signature d'au moins six nouveaux protocoles fonciers : Bordeaux Euratlantique, Marseille, Toulouse, Nantes, Le Mans et Quimper.**

SNCF Immobilier s'est naturellement engagé auprès du Gouvernement, et plus particulièrement du ministère de la Cohésion des territoires, pour **accompagner le Plan d'Action Cœur de Ville**. Ce plan a pour objectif de faire réussir les centres-villes d'agglomérations de taille moyenne en mobilisant les ressources de tous les acteurs et de faciliter la réalisation des projets portés par les collectivités.

En lien avec ICF Habitat, nous travaillons pour imaginer des projets ou des opérations susceptibles d'intégrer la démarche et dans la mesure où les contraintes de mutabilité liées à notre spécificité le permettent.

**Sur les 60 villes identifiées**, sur lesquelles nous disposons d'un foncier ou d'un bâtiment industriel, une vingtaine pourrait faire l'objet d'un partenariat entre SNCF Immobilier et les collectivités pour le foncier SNCF d'ici fin 2019.



© Sugar\_Visuals

# 5

## L'URBANISME TRANSITOIRE : SNCF IMMOBILIER POURSUIT SON ENGAGEMENT

Sur le foncier libérable, nous aidons à faire émerger et produisons des **opérations de valorisation** de qualité, en cohérence avec les politiques publiques locales **en faveur du logement et de la ville durable**, au bénéfice des territoires et de leurs habitants. Ces projets de réhabilitation se pensent sur un temps long : plusieurs années peuvent ainsi s'écouler avant que les projets d'aménagement soient effectivement lancés. S'ils sont inutilisés par le système ferroviaire, nous refusons de laisser à l'état de friche ces actifs en devenir, porteurs de notre histoire industrielle. Pour cette raison, nous menons sur ces espaces des **démarches d'urbanisme transitoire**.

Génératrices d'innovations, ces démarches sont des leviers essentiels de valorisation. Elles sont aussi l'occasion d'intégrer ces espaces dans la ville, alors qu'ils étaient à l'origine enclavés en raison de leur fonctionnalité ferroviaire. D'abord, ces opérations empêchent une inoccupation par l'entreprise (coûts de gardiennage et d'entretien) et la détérioration de ce patrimoine. Surtout, elles mettent en lumière un patrimoine inédit et donnent l'opportunité d'y inventer de nouveaux usages en accueillant des acteurs d'horizons divers aux pratiques fondées sur le collaboratif et l'innovation bienveillante.

Les **activités temporaires** qui y sont développées procurent ainsi une **nouvelle vie à ces espaces** qui deviennent des lieux d'animation au sein des quartiers dans lesquels ils s'insèrent. Elles façonnent une nouvelle image de ces espaces avant même le lancement des projets de réhabilitation. En révélant une nouvelle identité de territoires, elles contribuent de manière positive à la fabrique de ces nouveaux lieux.

Nous poursuivons notre engagement dans le développement de l'urbanisme transitoire avec nos partenaires également attentifs aux résultats et aux impacts de la démarche auprès des villes et des acteurs de la ville.



© S. Godéfray

LA CITÉ FERTILE À PANTIN, POUR EXPLORER LA VILLE DE DEMAIN

### L'URBANISME TRANSITOIRE :

**20 OPÉRATIONS**  
SUR 15 SITES



FRÉQUENTATION  
S'ÉLEVANT À

**2 MILLIONS**  
DE PERSONNES

SNCF Immobilier a été partenaire du Pavillon Français de la **biennale d'architecture de Venise** sur le thème des Lieux Infinis réalisé par Encore Heureux.



DR Morning Coworking

LE MORNING COWORKING À MARCADET

# 6

## TRANSFORMER LA VILLE ET CRÉER DE LA VALEUR

SNCF Immobilier valorise les actifs qui ne sont plus utiles à l'activité de l'entreprise : **33 sites stratégiques** ont été identifiés en 2015. Il s'agit de foncier ferroviaire ou industriel, souvent situé au cœur de grandes métropoles et agglomérations avec lesquelles les protocoles de partenariat sont mis en place.

Le potentiel de ce patrimoine est inédit : à travers des projets urbains majeurs en cours, en étroite collaboration avec les collectivités concernées, ces fonciers seront ancrés dans les territoires et **contribueront à la Ville de demain.**

### 33 SITES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

dans une quinzaine de grandes villes en Île-de-France et régions, près de 2,1 millions de m<sup>2</sup> de construction



#### ÉMERGENCE

**25** projets urbains sur **78 ha**  
un potentiel de développement immobilier > **1 M de m<sup>2</sup>**



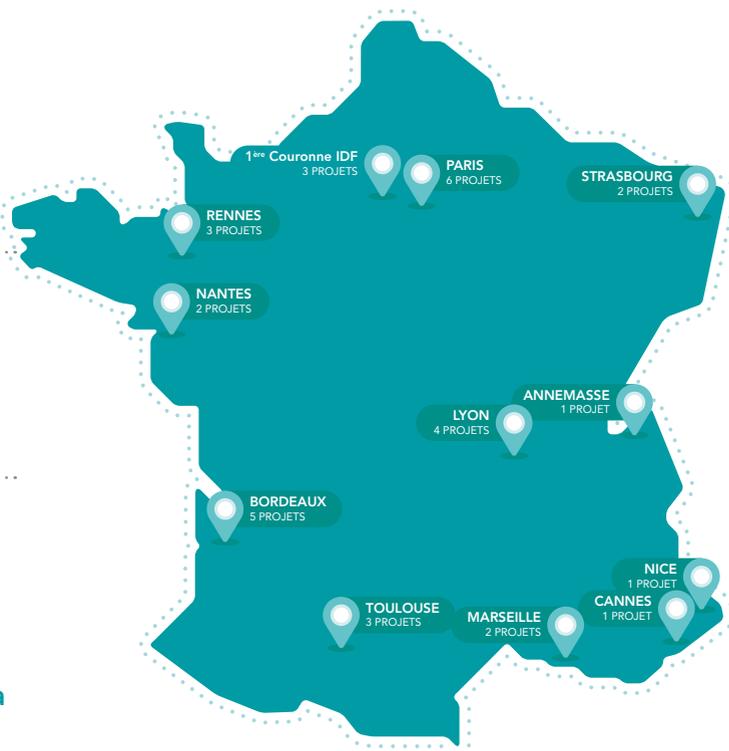
#### ÉTUDE OPÉRATIONNELLE

**5** projets urbains sur **18 ha**  
**495 000 m<sup>2</sup>** constructibles



#### RÉALISATION

**1** projet urbain de **7 ha**  
**150 000 m<sup>2</sup>** constructibles  
**2** projets urbains achevés sur **5 ha**  
**90 000 m<sup>2</sup>** réalisés



## ESPACES FERROVIAIRES



Redonner vie aux sites ferroviaires qui n'ont plus d'utilité d'exploitation pour les convertir en nouveaux quartiers durables et intégrés dans le territoire, c'est la mission principale d'Espaces Ferroviaires, en sa qualité de filiale d'aménagement urbain et de promotion immobilière du Groupe SNCF, au sein de la branche SNCF Immobilier.

En 2018, Espaces Ferroviaires a concrétisé largement l'engagement pris auprès des collectivités d'ancrer le foncier ferroviaire mutable dans une dynamique territoriale au travers de la démarche de reconversion et l'aménagement d'environ 100 ha.

À Paris, Espaces Ferroviaires prépare la métamorphose de 25 ha environ de foncier mutable dont elle sera aménageur urbain, voire développeur immobilier avec des partenaires. Elle s'inscrit dans une démarche partenariale et collaborative sur mesure, ouverte et transversale avec la Ville de Paris, les élus et les riverains, pour ancrer ces fonciers dans la dynamique du territoire et les ambitions politiques visées. Au travers de la fabrication de ces quatre nouveaux quartiers parisiens, Espaces Ferroviaires déploie une démarche intégrée d'innovation



CHAPPELLE INTERNATIONAL - PARIS 18<sup>e</sup>

environnementale et sociétale qui ambitionne :

- des usages pluriels et de nouveaux services, de l'urbanisme transitoire au projet de quartier ;
- des quartiers bas carbone, visant à produire plus de 50% de EnR et garantir une réduction de 30% d'émission de CO<sub>2</sub> par quartier ;
- une nature en ville, dans une logique écosystémique et une biodiversité positive ;
- une économie circulaire comme levier de sobriété par la réutilisation et le recyclage des matériaux in situ.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du secteur Paris Nord-Est élargi, trois opérations menées par Espaces Ferroviaires (Chapelle International, Hébert et Ordener) sont engagées dans le 18<sup>e</sup> arrondissement, s'inscrivant ainsi dans le mouvement de transformation de grande ampleur qui préfigure la métropole de demain.

À fin 2018, Espaces Ferroviaires a engagé :

**85% de la réalisation et commercialisation de Chapelle International** : 7 ha, 1 100 logements et 43 000 m<sup>2</sup> de développement économique, 45 000 m<sup>2</sup> d'hôtel logistique, 1 ha d'espaces verts.

**3 nouvelles opérations d'aménagement à Paris** : 18 ha, environ 300 000 m<sup>2</sup>, 1 900 logements, 140 000 m<sup>2</sup> de développement économique, 2,5 ha d'espaces verts.

**3 opérations en région** : 2,5 ha, 130 000 m<sup>2</sup> mixtes.

**13 opérations en cours de montage** : en concertation avec les collectivités, environ 65 ha.

## 6 TRANSFORMER LA VILLE ET CRÉER DE LA VALEUR

### CHAPPELLE INTERNATIONALE – PARIS 18<sup>E</sup>

Chapelle International est une belle démonstration de la transformation urbaine avec la reconversion de 7 ha de foncier ferroviaire en un quartier accueillant 150 000 m<sup>2</sup> SDP (Surface De Plancher) qui mixe les fonctions et les usages. Cette opération a été engagée après l'obtention du permis d'aménager en 2014. Quatre ans plus tard, 85% du programme est en construction.

D'ici 2023, ce nouveau quartier accueillera environ 3 000 salariés et 3 000 habitants.

La programmation comprend :

- 35 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- 56 000 m<sup>2</sup> de logements
- 8 000 m<sup>2</sup> de SOHO (Small Office Home Office)
- 22 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics
- Une école de 12 classes et une crèche de 99 berceaux
- Un gymnase et un équipement culturel
- 45 000 m<sup>2</sup> d'hôtel logistique multimodal dont 33 000 m<sup>2</sup> de logistique urbaine embranchée en plein Paris
- 7 000 m<sup>2</sup> d'agriculture urbaine en toiture
- 3 000 m<sup>2</sup> de terrains de sport

L'année 2018 a été marquée par une forte actualité :

- **La livraison de la base logistique** développée par Sogaris, soit 45 000 m<sup>2</sup> de logistique urbaine embranchée, intégrant des locaux pour PME, un data center pour la Ville de Paris et une centrale biogaz qui alimente le quartier.
- **La livraison de la première tranche de travaux** d'aménagement et la boucle de chaleur de quartier permettant d'assurer 50% d'énergie renouvelable pour les besoins des usagers.
- **La commercialisation** du macro-lot bureaux-logements, développé par Linkcity Île-de-France avec Bouygues Construction, soit un ensemble immobilier de 45 000 m<sup>2</sup> qui se compose :

> de deux immeubles tertiaires de 21 000 m<sup>2</sup> et 14 000 m<sup>2</sup> acquis en VEFA par des fonds conseillés par Blackstone. L'un comprendra un commerce, l'autre hébergera un gymnase, réalisé pour la Ville de Paris ;

> d'un immeuble de 314 logements répartis sur 17 niveaux : 73 logements locatifs sociaux familiaux à destination d'ICF Habitat La Sablière et une résidence pour étudiants et jeunes chercheurs de 241 logements pour la RIVP.

- **Les travaux** de cet ensemble immobilier de 45 000 m<sup>2</sup>



ont débuté en janvier et s'achèveront au premier semestre 2020.

- **La livraison de l'ouvrage** de franchissement de la Petite Ceinture réalisé par Espaces Ferroviaires. Cet ouvrage permet de désenclaver le quartier Chapelle International et d'établir les liaisons piétonnes et paysagères avec le Boulevard Ney grâce à un espace public généreux aménagé au pied de l'immeuble de bureaux de 14 000 m<sup>2</sup> développé par Linkcity Île-de-France.
- **La signature de la promesse de vente** avec VINCI immobilier pour le lot H, qui totalise 145 logements en accession et des SOHO. La cession est prévue en 2019 et la livraison en 2021.

**Le début de l'année 2019** s'annonce tout aussi prometteur avec le lancement de la consultation des opérateurs pour le dernier lot situé à l'entrée du quartier qui totalise 6 390 m<sup>2</sup> de logements et équipement public, dont 2 200 m<sup>2</sup> de logements sociaux, 2 740 m<sup>2</sup> de logements libres, 1 000 m<sup>2</sup> de programme innovant et 450 m<sup>2</sup> d'équipement culturel dédié aux pratiques artistiques amateur.



### LE PROJET HÉBERT – PARIS 18<sup>E</sup>

Dans le 18<sup>e</sup> arrondissement, entre la porte de la Chapelle et la porte d'Aubervilliers, le projet Hébert complètera la métamorphose du nord-est de la capitale, par la reconversion d'une emprise ferroviaire de 5,2 ha. Hébert sera un nouveau quartier urbain mixte bas carbone, de 103 000 m<sup>2</sup> SDP autour d'un jardin de 4 000 m<sup>2</sup> et d'une promenade plantée le long du faisceau ferroviaire.

La programmation comprend :

- 49 500 m<sup>2</sup> de logements
- 39 500 m<sup>2</sup> de tertiaires
- 4 800 m<sup>2</sup> d'équipements publics
- 1 000 m<sup>2</sup> de logistique urbaine
- 8 700 m<sup>2</sup> de commerces et d'activités

La première phase de la concertation s'est clôturée au mois d'août 2018. Afin d'accompagner la conception et la réalisation du projet Hébert, Espaces Ferroviaires souhaite poursuivre la consultation des habitants et des usagers du quartier dans une démarche participative. Une nouvelle phase de dialogue citoyen est engagée depuis le mois de septembre 2018 avec l'organisation de nouveaux ateliers.

La fin de l'année 2018 a concrétisé la signature du protocole foncier et du PUP avec la Ville de Paris. Le permis d'aménager de la phase 1, qui totalise environ 70 000 m<sup>2</sup> SDP, a été déposé début février 2019.

Le lancement de la commercialisation de la phase 1 est prévu au 1<sup>er</sup> semestre 2019. La consultation d'opérateurs portera sur environ 30 000 m<sup>2</sup> de bureaux et environ 12 000 m<sup>2</sup> de logements. La livraison de cette phase 1 est prévue à partir de 2022.



### LE FUTUR QUARTIER ORDENER-POISSONNIERS – PARIS 18<sup>E</sup>

Le futur quartier Ordener-Poissonniers (18<sup>e</sup> arrondissement) est lui aussi au cœur des enjeux de développement urbain de la capitale. Sur un foncier ferroviaire de 3,7 ha, le projet Ordener concrétisera un quartier urbain d'environ 83 000 m<sup>2</sup> SDP, mixant les fonctions urbaines, autour d'un espace vert public d'1 ha, ouvert au public.

La programmation comprend :

- 36 500 m<sup>2</sup> SDP de logements, dont 50% de logements sociaux avec une quote-part de logements spécifiques : 20% de logements intermédiaires et 30% de logements libres
- Des équipements publics ou d'intérêts collectifs : Groupe scolaire, crèche associative
- Des bureaux, des commerces et activités, de l'hôtellerie et des animations de quartier

Avec le projet Ordener, Espaces Ferroviaires, aménageur et co-développeur du site, a pour ambition de développer un **quartier bas carbone de Paris**. Le déploiement de nouveaux outils numériques dans la conception, la concertation et la gestion urbaine permettra d'expérimenter la démarche de maquette numérique BIM (Building Information Model) à l'échelle du quartier et de maquette numérique à l'échelle des futurs bâtiments pour assurer une meilleure gestion technique des immeubles. Afin de faciliter la vie des futurs usagers, des plateformes numériques de gestion des équipements communs du quartier (services communs, commerces de proximité, mobilité partagée, etc.) seront déployées.

L'année 2018 a été marquée par le lancement de l'appel à projet opérateurs au mois de mai :

- **Les offres** ont été remises au mois de septembre.
- **La phase d'échange** est en cours avec trois groupements d'opérateurs qui ont rendu des offres en septembre dernier :
  - > BNP PARIBAS RE / WOODUEM
  - > EMERIGE / OGIC
  - > ICADE

Le choix du lauréat est prévu pour le premier trimestre 2019. Le permis d'aménager sera déposé par Espaces Ferroviaires en 2020. Les premiers permis de construire seront déposés dès 2020.

## 6 TRANSFORMER LA VILLE ET CRÉER DE LA VALEUR



© Michel Desvigne

### GARE DE LYON-DAUMESNIL – PARIS 12<sup>E</sup>

Dans le 12<sup>e</sup> arrondissement, le projet Gare de Lyon-Daumesnil se dessine à proximité du faisceau ferroviaire de la Gare de Lyon, entre la rue de Rambouillet et la rue du Charolais, sur une emprise foncière de 6 ha. En partenariat avec la Ville de Paris, Espaces Ferroviaires, aménageur de l'opération, imagine un **nouveau quartier mixte et durable** d'environ 110 000 m<sup>2</sup> SDP, dont 90 000 m<sup>2</sup> de nouveaux programmes.

La programmation comprend :

- 3 ha d'espaces publics végétalisés, dont un jardin d'1 ha, véritable coulée verte au cœur du projet
- 44 000 m<sup>2</sup> de logements
- 44 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- 3 500 m<sup>2</sup> d'équipements publics
- 11 000 m<sup>2</sup> de commerces et activités
- 600 m<sup>2</sup> de logistique urbaine
- 9 000 m<sup>2</sup> d'équipements ferroviaires

Gare de Lyon-Daumesnil sera l'occasion de promouvoir des modes constructifs innovants faisant appel à des matériaux peu émissifs en gaz à effet de serre (bois, béton haute performance...) et une approche énergétique sobre largement basée sur les énergies renouvelables.

Après l'approbation de l'opération en Conseil de Paris de novembre 2017 et la signature en avril 2018 des accords avec la Ville de Paris (PUP, protocole foncier et convention de remise d'ouvrages), le permis d'aménager de la première phase du programme a pu être déposé en mai 2018.

L'aménagement de la phase 1 totalise environ 42 000 m<sup>2</sup> SDP et portera sur :

- 9 600 m<sup>2</sup> de bureaux ;
- 26 000 m<sup>2</sup> de logements ;
- 600 m<sup>2</sup> de logistique urbaine ;
- 1 500 m<sup>2</sup> de commerces ;
- 3 500 m<sup>2</sup> d'école et crèche.

Le lancement des consultations d'opérateurs et Maîtres d'œuvre pour la phase 1 sera lancé au premier trimestre 2019. La livraison de cette phase 1 est prévue à partir de 2022.

En région, Espaces Ferroviaires concrétise en 2018 ses alliances avec les collectivités au travers d'une démarche partenariale avec les aménageurs territoriaux.



© Vinkreusab

### L'ÎLOT BEAUMONT À RENNES

À Rennes avec Territoires, aménageur de la ZAC EuroRennes, Espaces Ferroviaires, en tant qu'ensemblier urbain de l'îlot Beaumont, reconfigure et aménage ce foncier de 5 000 m<sup>2</sup> situé à deux pas de la nouvelle gare de Rennes et l'inscrit dans la stratégie urbaine et programmatique de la ZAC. En accord avec Territoires, le développement du programme de l'îlot Beaumont a été attribué à l'opérateur immobilier Legendre Immobilier, qui réalisera une opération mixte de 24 900 m<sup>2</sup> SDP qui offrira d'ici 2022 :

- 11 200 m<sup>2</sup> de logements déclinés en 185 logements en résidence gérée, 40 logements sociaux et 40 logements familiaux
- 1 500 m<sup>2</sup> de commerces
- 12 200 m<sup>2</sup> de bureaux

Quatre équipes d'architectes ont été retenues en février 2018 :

- Gaëtan Le Penhuel & Associés Architectes ; Kraft Architectes ;
- Atelier Kempe Thill / Atelier 56s ;
- M. Chartier & Mme Dalix / Anthracite ;
- Sauerbruch Hutton / Bourdet-Rivasseau.

Au mois de juin, le jury de la consultation a reçu ces quatre équipes et retenu le projet de l'Atelier Kempe Thill (Rotterdam) associé à l'Atelier 56S (Rennes) et Dots Paysagiste (Paris).

L'année 2018 a été marquée par la signature de la promesse de vente de l'îlot Beaumont et Legendre Immobilier. La demande du permis de construire a été déposée par Legendre Immobilier en janvier 2019. Le premier trimestre 2020 verra le démarrage prévisionnel des travaux pour l'ensemble du programme immobilier avec une livraison prévue en 2022.



© La Compagnie de Phalsbourg, Daniel Lebasard

### LE SITE DU TRI POSTAL À TOULOUSE

Autres opérations significatives, à Toulouse, où Espaces Ferroviaires va transformer le quartier de la gare Matabiau et plus particulièrement l'ancien Tri Postal et l'ancien entrepôt Sernam. Ces deux opérations s'inscrivent dans le lancement opérationnel de TESO (Toulouse EuroSudOuest), le projet de transport et d'aménagement urbain mené par Europolia dont l'ambition est de transformer le quartier situé autour de la gare de Toulouse - Matabiau en véritable lieu d'échanges et de vie.

À Toulouse, avec Europolia, aménageur de la ZAC TESO, Espaces Ferroviaires, en tant qu'ensemblier urbain de l'îlot Tri Postal, réalise la reconversion de ce foncier de 2 000 m<sup>2</sup>.

L'aménagement de ce site permettra la réalisation de la **Tour Occitanie** avec un programme immobilier mixte d'environ 35 000 m<sup>2</sup> SDP développé par La Compagnie de Phalsbourg. En juillet 2018, Espaces Ferroviaires a signé la promesse de vente avec La Compagnie de Phalsbourg qui a déposé le permis de construire dans le mois, pour une cession prévisionnelle du foncier mi-2019.



© Europrojeur.com

### LA HALLE SERNAM À TOULOUSE

Espaces Ferroviaires a également engagé la reconfiguration de l'ancienne Halle Sernam, foncier d'environ 1,7 ha, qui accueillera un quartier à dominante tertiaire avec un programme immobilier d'environ 65 000 m<sup>2</sup> SDP. Les collectivités accompagnent ce développement en procédant aux adaptations des documents d'urbanisme. Le lancement de la consultation d'opérateurs partenaires du développement de la phase 1, qui pourrait totaliser jusqu'à 20 000 m<sup>2</sup>, est prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

# 7

## SNCF IMMOBILIER ET LE GRAND PARIS

Nous voulons apporter une participation active à la dynamique impulsée par la Ville de Paris et la Métropole du Grand Paris. Nous avons mis à disposition de « Inventons la Métropole du Grand Paris » (éditions 1 et 2) et de « Réinventons Paris » (édition 2 : « Les dessous de Paris ») plusieurs sites :

Inventons  
la Métropole  
du Grand Paris



### AAP Inventons la Métropole du Grand Paris 1

lancé en 2016 (3 sites hors Paris)

- Saint-Denis - Pleyel
- Vitry-sur-Seine - Les Ardoines
- Argenteuil - Gare

Offres des lauréats valides jusqu'en janvier 2019

### AAP Inventons la Métropole du Grand Paris 2

2 sites (hors Paris) retenus par MGP en mai 2018 :

- Asnières - Gare Lisch
- Chelles - ZAC Castermant

### Réinventer Paris 2

- Gare des Gobelins
- Les Invalides
- La petite ceinture

Par ailleurs, SNCF Immobilier au travers de la filiale de logement social ICF habitat La Sablière a été lauréat de « Réinventons Paris » sur 2 sites :

### LE SITE D'ÉVANGILE

ICF HABITAT  
LA SABLIÈRE



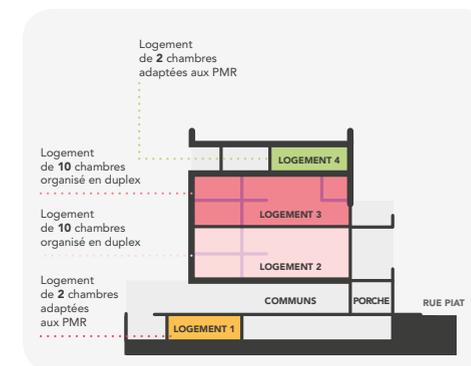
Le « triangle Éole/Évangile » dans le 19<sup>e</sup>, au sein d'une équipe pilotée par Linkcity avec 358 logements portés par ICF Habitat La Sablière. Une résidence étudiants (150 chambres) qui sera gérée par ARPEJ, une résidence Parme de 160 studios et une centaine de logements familiaux, sociaux, intermédiaires et libres. Livraison en mars 2022.

### LA SERRE HABITÉE

La Serre habitée, sur le site de la rue Piat, Paris 20<sup>e</sup>. Il s'agit d'un habitat social alternatif, collaboratif, solidaire avec des dimensions très innovantes.

Une architecture :

- au service d'un **projet de vie**, ouvert sur le quartier... ;
- pensée en intégrant l'**exploitation** et l'**animation** ;
- conçue avec des **étudiants** pour des étudiants et notamment :  
> 2 duplex de 10 chambres à la suite des échanges avec les étudiants de l'école d'archi dans le cadre de workshops.



### LE GRAND PARIS

Si SNCF Immobilier n'a pas vocation à participer au débat politique, Benoît Quignon son Directeur Général s'est exprimé sur sa vision du Grand Paris dans une tribune publiée en juin dernier. Pour lui, le Grand Paris nécessite de partager une vision, de donner du sens et de définir la bonne échelle. La question de la mobilité est également essentielle pour réussir.

# 8

## UNE VISION DE LA VILLE DE DEMAIN : MOBILE, CONNECTÉE, INCLUSIVE ET DURABLE

Le **réseau de transport est le squelette essentiel de la construction territoriale**. Les déplacements quotidiens définissent les contours d'un territoire, tandis que la connexion à l'ensemble des infrastructures de transport est la condition sine qua non à son attractivité.

À l'heure d'émergence des « smartcities », les réflexions urbaines doivent également servir l'objectif de cohésion sociale. Cette ville doit être attentive aux pratiques de ceux qui habitent et qui circulent, pour ne pas exclure.

Rendre la ville accessible, c'est également l'ambition que nous poursuivons en tant qu'aménageur et opérateur logements.



# 9

## NOTRE ENGAGEMENT EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Occupant l'ensemble de la chaîne immobilière, SNCF Immobilier a à cœur les problèmes environnementaux et le développement durable.

Avec 8,5 millions de m<sup>2</sup> de bâtiments dont 6,5 millions de m<sup>2</sup> de locaux d'activité industrielle et ferroviaire, SNCF Immobilier gère en effet un patrimoine considérable avec des effets sur l'ensemble du territoire. Dispersés sur plus de 2000 sites, ces 25000 bâtiments ont une moyenne d'âge de 74 ans. Particulièrement énergivores, ils représentent un montant annuel de 1 milliard d'euros de charges.



LA FERME PHOTOVOLTAÏQUE DE SURDON DANS L'EURE

### D'ICI 2025, SNCF IMMOBILIER S'EST DONC ENGAGÉ À RÉDUIRE DE 20% SA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE, SOIT 28 GWH/AN.

Cette démarche s'inscrit dans la politique de transition énergétique des territoires et se traduit, entre autres et lorsque cela est possible, par le remplacement des chaudières fioul avec une énergie alternative (gaz, pompes à chaleur, bois).

En complément, SNCF Immobilier ajuste ses tarifications, rénove ses réseaux de fluides et d'assainissement et réutilise, autant que possible, les matériaux sur ses chantiers. Ainsi, dans le cadre du Protocole avec la Ville de Paris signé en 2016, SNCF Immobilier avec sa filiale Espaces Ferroviaires a l'ambition de développer des quartiers à bas carbone sur plus de 20 ha, dans les quartiers Hébert, Ordener-Poissonniers, Gare de Lyon-Daumesnil et Dubois.

Enfin, SNCF Immobilier a été désigné comme le chef de file du Groupe sur le dossier de la production d'énergies renouvelables, et en particulier solaire, sur nos actifs. Trois engagements majeurs ont été pris auprès des pouvoirs publics en faveur du développement des projets solaires :



Du développement à l'exploitation, SNCF Immobilier et ses partenaires explorent les actions les plus pertinentes au regard de la spécificité des projets pour réduire les gaz à effet de serre. »

### 1<sup>ER</sup> ENGAGEMENT

- Lancer une étude d'opportunité technico-économique pour recenser et caractériser des fonciers pertinents d'une surface minimum de 2 ha, afin de développer des projets solaires et donner une vision de production PV et de déploiement à moyen terme.

### 2<sup>E</sup> ENGAGEMENT

- Favoriser le déploiement des projets solaires sur les terrains éligibles (techniquement, administrativement et financièrement) d'une surface minimum de 2 ha. À ce titre, une centaine d'hectares de terrains de plus de 2 ha pourrait être mise à disposition d'ici cinq ans.

### 3<sup>E</sup> ENGAGEMENT

- Développer des projets en autoconsommation sur les bâtiments SNCF.
- Mener à leur terme les projets déjà engagés sur les Technicentres industriels de Hellemmes et de Romilly qui représentent un total de 11 400 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques.
- Poursuivre les études technico-économiques sur les opérations en cours d'études et qui représentent environ 25 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques.
- Réaliser de manière systématique une étude de faisabilité d'inclusion de projets photovoltaïques pour tout projet important de bâtiment neuf, de réhabilitation ou d'extension de bâtiment.
- Étudier la mise en place progressive de panneaux photovoltaïques sur les toitures des principaux bâtiments existants et pérennes pour l'activité de SNCF (à terme, un potentiel de l'ordre de 16 ha).



LE TECHNICENTRE INDUSTRIEL D'HELLEMES (NORD)

### SITE DE SURDON

#### Une ferme photovoltaïque

Avec la société d'ingénierie I.E.L Exploitation 10, SNCF Immobilier a réalisé une centrale solaire sur le site de Surdon (Orne), près de la gare. Constituée de 18 180 panneaux photovoltaïques, de quatre postes électriques, dont un poste de livraison, pour une puissance 6,18 MW, la centrale occupe aujourd'hui une surface au sol de 17,5 ha et intègre la démarche de dépollution engagée sur le site par la SNCF. L'énergie produite sera vendue au groupe EDF durant les trente prochaines années.

### TECHNICENTRE DE HELLEMES

#### Un bâtiment à énergie positive

Le projet du site de Hellemmes (commune associée à Lille) consiste à construire un nouvel atelier de 27 000 m<sup>2</sup>, en remplacement de plusieurs bâtiments actuels vétustes et inadaptés d'une surface de 47 000 m<sup>2</sup>. Ce nouvel atelier fera l'objet d'une certification BEPOS (bâtiment à énergie positive), notamment grâce à la mise en place d'une importante centrale photovoltaïque de 8 000 m<sup>2</sup> (et 1,6 MWc) en toiture.

**Objectif :** autoconsommer l'énergie produite et produire de l'eau chaude solaire.

### TECHNICENTRE DU LANDY

#### Des chaufferies biomasse

Le Technicentre du Landy à Saint-Denis (93) a été raccordé au réseau de chaleur exploité par Plaine Commune Énergie (filiale d'ENGIE Réseaux) en octobre 2018. Les 27 000 m<sup>2</sup> du site et les 1 200 personnes qui y travaillent sont alimentés, depuis novembre 2018, par une chaleur locale et renouvelable des deux chaufferies biomasse du réseau de chaleur.

# 10

## UNE POLITIQUE LOGEMENT EN ADÉQUATION AVEC LES PARTIES PRENANTES

Le troisième volet de notre activité, le logement, piloté par le Groupe ICF Habitat, vit cette année de grands bouleversements avec la loi Élan pour le logement qui conduit SNCF Immobilier à s'adapter, à innover, à imaginer de nouvelles solutions. La mobilisation du Groupe public ferroviaire autour de la cession du foncier public en faveur du développement de l'offre de logements s'est d'ailleurs accentuée depuis 2015.

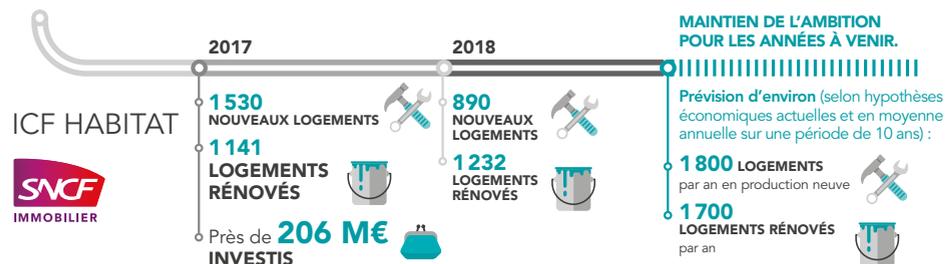
- En 2015, SNCF Immobilier a cédé **36 ha de terrains SNCF** qui représentent un potentiel de **4 000 logements**.
- En 2016, **22 emprises** ont été cédées, elles représentent 245 667 m<sup>2</sup> et permettront la production potentielle de **2 438 logements**, dont 1 018 logements sociaux.
- En 2017, SNCF cède **26 terrains ferroviaires** correspondant à 26,3 ha et une production de **3 642 logements** dont 1 872 logements sociaux.
- En 2018, **33 cessions** pour une surface de 25 ha ont eu lieu. **Elles sont susceptibles de produire 2 960 logements** dont 1 054 logements sociaux.

De son côté, le Groupe ICF Habitat a produit 890 nouveaux logements en 2018 et en a rénové 1 232.

Sous l'effet des évolutions réglementaires qui s'imposent au secteur du logement social (loi Élan, loi de finances) et tendent à rendre le financement d'opérations plus complexe, les

baillleurs voient leur capacité de production mise à mal. Dans ce contexte, la production de nouveaux logements en 2018 a été plus modeste que les années précédentes (890 logements), mais l'ambition reste forte, grâce à la bonne gestion financière de l'entreprise : 1 516 agréments ont été obtenus en 2018 et l'ambition est de produire 18 000 logements ces 10 prochaines années. Côté rénovation, 1 232 logements ont été réhabilités en 2018 et l'ambition est d'en rénover 17 000 ces dix prochaines années. Cette production s'oriente sur les territoires à forte demande (notamment Paris, Lyon et PACA), tant pour répondre aux enjeux de la politique nationale du logement qu'aux besoins de notre actionnaire SNCF. Pour contrebalancer la raréfaction du foncier, l'action du Groupe se porte notamment sur son propre patrimoine, via des opérations de renouvellement urbain et d'optimisation du bâti existant.

Enfin, ICF Habitat a créé avec sa filiale Novedis une foncière « Foncière Vesta » détentrice de 4 000 logements, qui a vocation à développer une offre qualitative de logements à loyers libres dans les territoires tendus, au bénéfice prioritairement des agents SNCF. Depuis début 2019, le capital de cette foncière est ouvert à des partenaires investisseurs pour booster la production de programmes neufs aux côtés du Groupe ICF Habitat, qui conserve la gestion du patrimoine.



### UNE OFFRE MIXTE RÉPONDANT À TOUS LES BESOINS

Grâce à ses filiales, ICF Habitat poursuit le développement d'une offre de logements répondant aux besoins de toutes les catégories de la population française : logements sociaux, logements à loyers libres et intermédiaires, résidences adaptées à des publics spécifiques (séniors, étudiants, jeunes travailleurs, intergénérationnel...). Cette offre plurielle permet de favoriser la mixité d'habitat et donc la mixité sociale, celle-ci étant renforcée par la présence de plus de 35 % d'agents ou retraités SNCF dans nos résidences.

### UNE CONTRIBUTION ACTIVE AU PROGRAMME DE RÉNOVATION URBAINE

ICF Habitat poursuit sa contribution au programme national de rénovation urbaine (PNRU).

Au titre du PNRU 1, le Groupe est intervenu dans 14 projets en Île-de-France (soit 3 068 logements concernés), quasiment achevés ; un autre projet est en cours à Vénissieux avec la démolition prochaine de 197 logements.

Le Groupe est tout autant investi dans le PNRU 2 pour contribuer à la transformation et à la revitalisation de nombreux quartiers franciliens, à travers des opérations d'aménagement de quartier, de démolition/reconstruction de logements, de relogement et de réhabilitation.

### PROGRAMME DE RÉNOVATION URBAINE

ICF HABITAT



intervient sur **8 000 LOGEMENTS**, soit 30 QPV, **27 COMMUNES** **25 CONTRATS DE VILLE**

Depuis 2017 sont conduites les études sur plusieurs projets, afin de préciser les programmes, les financements et les plannings, de concert avec les collectivités locales et les autres bailleurs.

En 2019 seront signées des **conventions pluriannuelles**.

### UNE SYNERGIE FORTE AVEC SNCF IMMOBILIER POUR CONSTRUIRE LA VILLE

Dans les grandes métropoles régionales, ICF Habitat et SNCF Immobilier renforcent leur synergie pour produire une offre nouvelle sur plus d'une cinquantaine de fonciers ferroviaires : des opérations mixtes d'envergure où logement, transport et aménagement forment le ciment d'un développement équilibré et durable des territoires. Pour maintenir une offre locative attractive, ICF Habitat innove et développe son ingénierie pour construire mieux : un habitat à taille humaine, responsable, innovant, en expérimentant de nouveaux procédés pour réduire les coûts, les délais, les nuisances sur les chantiers, et bien sûr pour augmenter la performance énergétique. ICF Habitat agit ainsi au quotidien pour promouvoir un modèle de croissance responsable qui allie exigence environnementale, qualité architecturale, responsabilité sociale, pérennité du bâti, maîtrise des charges et qualité de vie pour ses locataires.



**54 FONCIERS FERROVIAIRES** sur lesquels ICF Habitat prévoit de développer une offre nouvelle.



Une production prévisionnelle de **4 600 LOGEMENTS D'ICI 10 ANS** sur ces fonciers.

### ACCOMPAGNER SOCIALEMENT NOS LOCATAIRES ET CONTRIBUER À L'ACCUEIL DES PUBLICS FRAGILES

Entreprise citoyenne et solidaire, ICF Habitat soutient les publics les plus fragiles. Quarante collaborateurs travaillent à l'accompagnement social de nos locataires pour prévenir l'exclusion, la précarité et l'isolement. La mission sociale d'ICF Habitat s'étend également à :

- **l'hébergement d'urgence** : en partenariat avec des associations (Aurore, SOS Solidarités, France terre d'asile...), plus de 500 logements vacants accueillent chaque année des populations très précarisées ;

## 10 UNE POLITIQUE LOGEMENT EN ADEQUATION AVEC LES PARTIES PRENANTES

- **la perte d'autonomie** : les logements des séniors sont adaptés et des dispositifs d'animation sociale sont mis en place, tels Kiss Kiss voisins et Smiile à Bassens (33) depuis deux ans;
- **l'insertion professionnelle** : clauses d'insertion dans les marchés de travaux sur nos opérations immobilières et partenariats avec des associations assurent l'insertion professionnelle, comme Rev'Elles qui accompagne des jeunes filles des milieux populaires;

- **l'action de la Fondation Abbé Pierre** : 12 000 euros, c'est le montant du don en 2018 et le résultat d'un challenge interne à l'entreprise.  
Enfin, ICF Habitat développe des outils digitaux pour optimiser sa gestion locative et ses échanges avec les locataires. Connecté, le personnel de terrain est plus efficace dans les actes de gestion courante tout en maintenant une forte proximité.

### ACTUALITÉ PATRIMONIALE : QUELQUES OPÉRATIONS EMBLÉMATIQUES D'ICF HABITAT

#### RÉSIDENCE FULTON À PARIS 13<sup>E</sup>

##### L'INNOVATION ARCHITECTURALE RÉCOMPENSÉE

Initiée en 2009, cette **opération de renouvellement urbain** et de densification allie **audace architecturale et éco-performance**. 87 logements sociaux et 2 commerces de proximité ont été livrés en 2018, sur un projet d'ensemble qui prévoit **268 logements sociaux**, 55 logements intermédiaires, une crèche et des commerces, en lieu et place des 133 logements qui composaient cette résidence construite dans les années 50.

Cette opération a été distinguée en finale des Trophées Hlm 2018, dans la catégorie « innovation architecturale ».

ICF HABITAT  
LA SABLIERE



© Sergio Graza

#### RÉSIDENCE ALLURE À PARIS 17<sup>E</sup>

##### HAUT STANDING ET SERVICES PARTAGÉS

Au cœur de la ZAC Clichy-Batignolles, ICF Habitat Novedis a produit en VEFA **56 logements collectifs** dont 5 maisons de ville. Un programme à loyers maîtrisés soumis à plafonds de ressources. Hommage à l'architecture new-yorkaise, le bâtiment propose des toitures végétalisées ainsi qu'une gamme de services partagés innovants : chambres d'hôtes partagées, kitchen club, buanderie et conciergerie.

ICF HABITAT  
NOVEDIS



© Fabrice Singuin

#### LYON CONFLUENCE

##### MODERNITÉ ET ROOFTOP VÉGÉTAL AU CŒUR DE LYON

Au sein du quartier très prisé de Confluence à Lyon, ICF Habitat a livré en mai dernier deux résidences :

- **Les Loges de Saône (42 logements) ;**
- **Reflets de vie (62 logements).**

Ces programmes ont permis de reloger une part importante des locataires de la résidence Suchet vouée à la démolition.

La résidence Les Loges de Saône offre à ses locataires un jardin partagé en rooftop.

ICF HABITAT  
SUD-EST MÉDITERRANÉE



© Jérémie Morel

#### CHASSE-SUR-RHÔNE

##### UN DISPOSITIF INNOVANT POUR RÉDUIRE LES COÛTS ET LES DÉLAIS

Il s'agit de la première opération d'ICF Habitat estampillée « ALIS », dispositif d'industrialisation de la production de logements permettant de réduire les coûts et les délais de réalisation.

À Chasse-sur-Rhône, cette **résidence de 36 logements** sera réalisée selon une conception et des coûts de construction raisonnés, un procédé de construction innovant et une qualité de réalisation élevée.

ICF HABITAT  
SUD-EST MÉDITERRANÉE



© ALIS

#### CHELLES / BROU-SUR-CHANTEREINE (77)

##### RÉHABILITATION D'ENVERGURE D'UNE CITÉ CHEMINOTE

La cité comprend aujourd'hui 320 appartements et 552 pavillons construits en 1958. Le programme comprend deux phases. La première prévoit la démolition de 320 logements puis la reconstruction de la cité des immeubles collectifs des Arcades (387 logements), 105 maisons individuelles et 34 appartements en résidence pour personnes âgées ; les travaux sont programmés sur dix ans et représentent un investissement de 62 millions d'euros. La seconde phase concernera la réhabilitation de la cité pavillonnaire (552 logements) qui s'étend sur Chelles et Brou-sur-Chantereine, sur une période de quatre ans et pour un coût de 35 millions d'euros.



© Jérémie Morel

## 10 UNE POLITIQUE LOGEMENT EN ADÉQUATION AVEC LES PARTIES PRENANTES

### LONGUEAU (HAUTS-DE-FRANCE)

#### PROCÉDÉ DE RÉNOVATION EXPÉRIMENTAL ET TRÈS HAUTE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

ICF Habitat Nord-Est expérimente, sur cette **résidence de 12 maisons individuelles**, la démarche de réhabilitation innovante Énergie Sprong avec pour objectif de rendre les logements autosuffisants énergétiquement. Initié en 2011 aux Pays-Bas et cofinancé par l'Union européenne, ce procédé vise à coordonner les passations de marchés des bailleurs sur plusieurs années pour faire baisser les coûts des travaux, tout en fixant des modalités de réalisation ambitieuses : durée très courte des travaux en site occupé, garantie de performance énergétique sur 30 ans...

ICF HABITAT  
NORD-EST



© Fabrice Singevin



© SNCF Architectes

### LA CITÉ DU MIDI À FLOIRAC

#### PRÉFABRICATION EN USINE POUR FACILITER LE CHANTIER

Cette **rénovation de 453 logements** en conception/réalisation a pour objectif de résoudre les problèmes d'infiltration, d'humidité et de chauffage, en travaillant notamment sur la reprise des réseaux et l'enveloppe du bâtiment. Une enveloppe en bois de plus de 900 modules préfabriqués en usine et directement importés sur le chantier vient s'ajouter au bâtiment existant, comme une seconde peau. Ce procédé permet de réduire la durée du chantier ainsi que ses nuisances, au bénéfice des locataires. La livraison est prévue en 2020.

ICF HABITAT  
ATLANTIQUE



© Fabrice Singevin

#### SNCF IMMO SUR LE WEB

L'espace multimédia presse de SNCF Immobilier : [www.presse-sncf-immobilier.fr](http://www.presse-sncf-immobilier.fr)

Le site presse du Groupe SNCF : <http://www.sncf.com/fr/presse/a-la-une>

Le fil Twitter : [@sncfimmobilier](https://twitter.com/sncfimmobilier)

La chaîne YouTube SNCF : <https://www.youtube.com/user/sncf/playlists>

La page Facebook des «sites artistiques temporaires» : <https://www.facebook.com/sitesartistiquetemporaires>

#### NOTRE CONTACT MAIL

[sncf.immobilier@sncf.fr](mailto:sncf.immobilier@sncf.fr)

#### NOS FILIALES

<http://www.espacesferroviaires.fr/>

<http://www.icfhabitat.fr/>

