

DOSSIER DE PRESSE - 19 SEPTEMBRE 2019

TRANSFORMER, ACCOMPAGNER, ÉVOLUER



TRANSFORMER POUR ÉVOLUER



© Bertrand Jacquot

Dans la perspective de la profonde évolution de son environnement réglementaire et économique en janvier 2020, le Groupe SNCF se transforme pour améliorer sa performance.

SNCF Immobilier s'inscrit entièrement dans le projet d'entreprise du Groupe. Notre ambition est de faire gagner la SNCF et d'accompagner les territoires dans leurs évolutions.

Notre raison d'être – « Apporter à chacun la liberté de se déplacer facilement en préservant la planète » – guide la façon d'agir du Groupe SNCF et de SNCF Immobilier. C'est une responsabilité que nous portons avec fierté et engagement à l'heure où les mobilités, les géographies, les villes se réinventent.

Notre rôle, dans nos trois activités principales que sont la gestion et l'optimisation immobilière, la valorisation du patrimoine et le logement, consiste à contribuer à cette dynamique de transformation en créant de la valeur économique, industrielle, sociale et sociétale.

Les réalisations actuelles et à venir de SNCF Immobilier apportent la preuve de notre engagement aux côtés du Groupe et des collectivités.

Benoît Quignon,
Directeur Général SNCF immobilier

SOMMAIRE

1

ACCOMPAGNER LE GROUPE ET CRÉER DE LA VALEUR

MODERNISER L'OUTIL INDUSTRIEL ..	04
QUELQUES OPÉRATIONS EMBLÉMATIQUES	05
MODERNISER L'OUTIL DE FORMATION	07
ZOOM SUR LES NOUVEAUX CAMPUS	07
RÉINVENTER LES ESPACES DE TRAVAIL	08

2

UNE ACTION ANCRÉE AU CŒUR DES TERRITOIRES

UNE DÉMARCHE PARTENARIALE	09
SNCF IMMOBILIER, PARTENAIRES DU PLAN ACTION CŒUR DE VILLE ...	10

EN ÎLE-DE-FRANCE, SNCF IMMOBILIER PORTE UN PROGRAMME AMBITIEUX

AAP INVENTONS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS 2	12
RÉINVENTER PARIS 2	13

3

TRANSFORMER LA VILLE

CONSTRUIRE LE PARIS DE DEMAIN ..	14
3 PROJETS MAJEURS EN RÉGIONS ..	19

PRÉCURSEUR DES "NOUVELLES URBANITÉS" EN FRANCE

3 EXEMPLES PARMIS PLUS DE 20 PROJETS MENÉS	21
---	----

4

UNE POLITIQUE EN FAVEUR DU LOGEMENT

LIBÉRATION DU FONCIER : UNE MOBILISATION EXEMPLAIRE ...	25
UNE OFFRE INNOVANTE EN ÎLE-DE-FRANCE : LA « GARANTIE LOGEMENT »	26
ICF HABITAT, UN ACTEUR MAJEUR AU SERVICE DES POLITIQUES PUBLIQUES DE L'HABITAT	27

5

UN ENGAGEMENT VOLONTARISTE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

QUELQUES ACTIONS CONCRÈTES	28
LE DÉVELOPPEMENT DE QUARTIERS BAS CARBONE	30
L'INNOVATION TECHNOLOGIQUE POUR DES LOGEMENTS PLUS ÉCONOMES EN ÉNERGIE	30
QUELQUES EXEMPLES D'OPÉRATIONS	31

LES CHIFFRES CLEFS DE SNCF IMMOBILIER .



BUREAUX ADMINISTRATIFS DU TECNNICENTRE DE VÉNISSIEUX

© Cabinet d'architecte UNANIME

ACCOMPAGNER LE GROUPE ET CRÉER DE LA VALEUR



Fruit de l'histoire d'un acteur majeur de l'aménagement du territoire, le patrimoine foncier et immobilier du groupe SNCF représente 8,5 millions de m² de bâtiments (dont les ¾ dédiés aux activités industrielles et ferroviaires) sur 20 000 ha. Responsable de la gestion et de l'optimisation de ce patrimoine exceptionnel, **SNCF Immobilier se positionne en business partner des différentes activités du Groupe pour accompagner leur transformation.** Son rôle : définir avec elles et mettre en œuvre des schémas directeurs visant à optimiser, moderniser et adapter leurs espaces de travail aux besoins et exigences d'aujourd'hui. Les économies recherchées portent à la fois sur la rationalisation des surfaces occupées, l'augmentation de la performance opérationnelle et la réduction de la consommation d'énergie.

MODERNISER L'OUTIL INDUSTRIEL

Plusieurs exemples illustrent en 2019 ces choix stratégiques. Dans le cadre d'un schéma directeur établi avec la direction du Matériel, **SNCF Immobilier a poursuivi la construction de plusieurs technicentres industriels pour la maintenance des matériels roulants.** Ces opérations font partie intégrante du programme « Usines du futur 4.0 » déployé par le Groupe.

Conçus avec la participation active des salariés, ces nouveaux bâtiments seront plus modernes et plus performants en termes de processus et de flux opérationnels. Ils seront également moins énergivores, plus respectueux de l'environnement et offriront de meilleures conditions de travail.

QUELQUES OPÉRATIONS EMBLÉMATIQUES

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 m² 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. La maîtrise d'ouvrage de ce nouveau technicentre a été portée par S2Fit, filiale de SNCF.



© Philippe Fraysseix

CHIFFRES CLÉS

22,5 M€
d'investissement

6 ha
de foncier

20 700 m²
d'ateliers

3 000 m²
de locaux tertiaires

1 pôle
d'ingénierie

1 pôle
d'excellence en réparation
et maintenance de pièces

300 personnes d'effectif

09/18
Date de la première
pierre posée

17/10/19
Inauguration du lieu,
l'emménagement se
déroule actuellement



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. SNCF Immobilier en assure avec la filiale S2Fit la maîtrise d'ouvrage.



© Jean-Pierre Porcher

CHIFFRES CLÉS

70 M€
d'investissement global

8,5 ha
de foncier

33 000 m²
d'ateliers

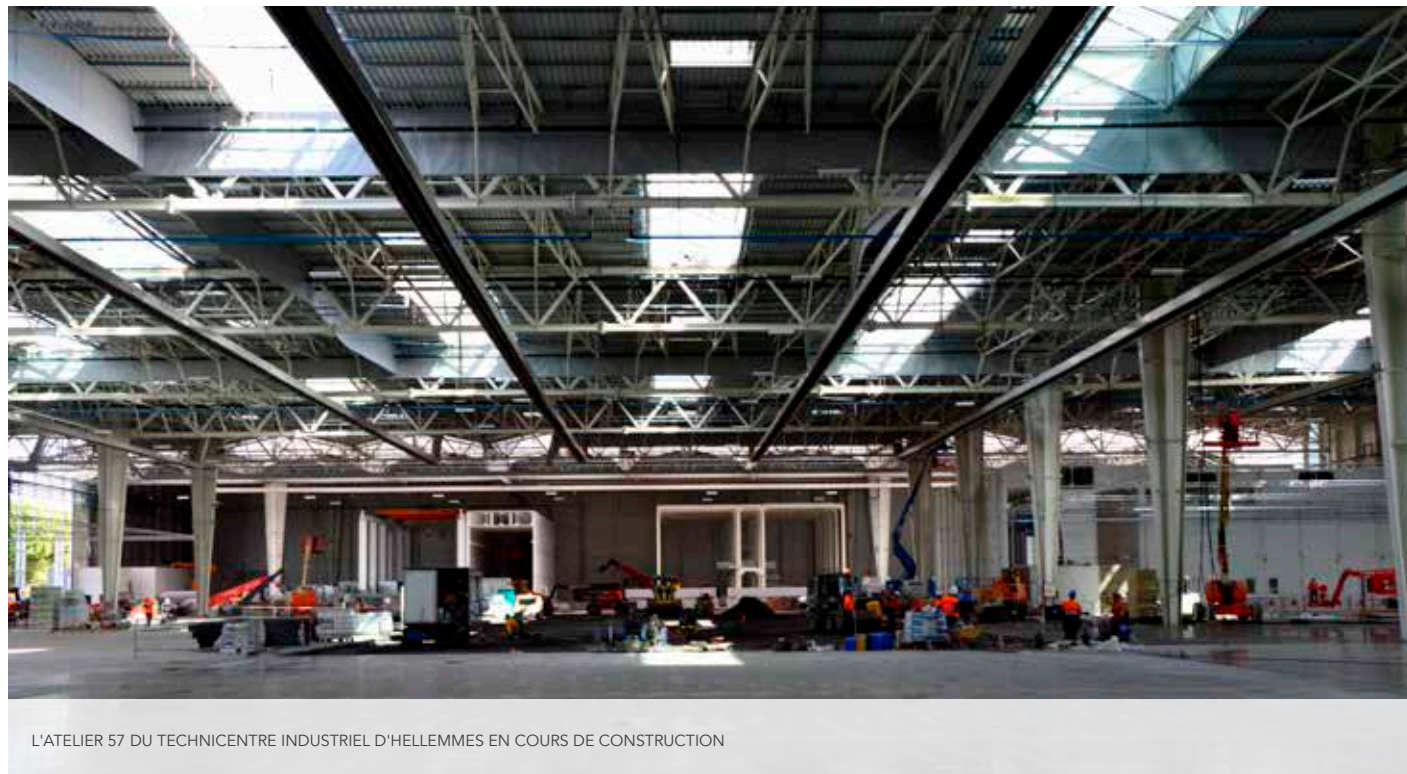
7 000 m²
de locaux tertiaires

500 postes

06/18
La première pierre
a été posée
en juin 2018

01/20
La livraison du
bâtiment est prévue
en janvier 2020





L'ATELIER 57 DU TECHNICENTRE INDUSTRIEL D'HELLEMMES EN COURS DE CONSTRUCTION

© Éric Cottener

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. La maîtrise d'ouvrage est assurée par SNCF Immobilier.

CHIFFRES CLÉS

58 M€
d'investissement

3 ha
de foncier

24 000 m²
d'ateliers

2 300 m²
de locaux tertiaires

1 000
collaborateurs

La première pierre
a été posée en
11/18



La mise en service
est prévue pour
fin 2019

MODERNISER L'OUTIL DE FORMATION

Une autre réalisation : SNCF Immobilier accompagne SNCF Réseau dans la refonte de sa stratégie de formation, destinée à préparer et accompagner les évolutions techniques et organisationnelles liées à ses métiers. Le volet immobilier de ce projet prévoit le regroupement des formations, jusque-là dispersées sur 21 sites à travers le territoire, au sein de trois campus : le site actuel de Nanterre, qui fera l'objet d'une extension, ainsi que deux nouveaux sites créés à Lyon Saint-Priest et à Bègles-Hourcade.

Conçus pour être à la fois des lieux d'apprentissage et de vie, ces nouveaux campus comporteront non seulement des espaces de formation, mais aussi de restauration et d'hébergement pour libérer les stagiaires des aspects logistiques. Leur construction répondra aux meilleurs standards de qualité et de normes environnementales (labellisation E+C- au-delà de la stricte réglementation applicable) et mettra l'accent sur la flexibilité des aménagements en vue de faire face aux évolutions futures des usages. Enfin, leur implantation dans des nœuds ferroviaires et des bassins d'emplois attractifs facilitera le sourcing des formateurs et l'accès des stagiaires.

ZOOM SUR LES NOUVEAUX CAMPUS

CAMPUS DE LYON SAINT-PRIEST

CHIFFRES CLÉS

61 formateurs

273 chambres

288 stagiaires/jour

13 000 m²
bâti dont :

6 700 m² d'hébergements

740 m² de restauration

5 560 m² de salles
de formation, bureaux

Plateau technique extérieur
de **6 135 m²**
dont un plateau de 3 voies
x 250 m de longueur

CAMPUS DE BÈGLES-HOURCADE

CHIFFRES CLÉS

44 formateurs

204 chambres

215 stagiaires/jour

12 000 m²
bâti dont :

5 000 m² d'hébergements

666 m² de restauration

6 300 m² de salles
de formation, bureaux

Plateau technique extérieur
de **6 595 m²**
dont un plateau de 3 voies
x 250 m de longueur

La livraison
des installations
est prévue pour
2021



© A+ Architecture



CAMPUS BÈGLES-HOURCADE

RÉINVENTER LES ESPACES DE TRAVAIL

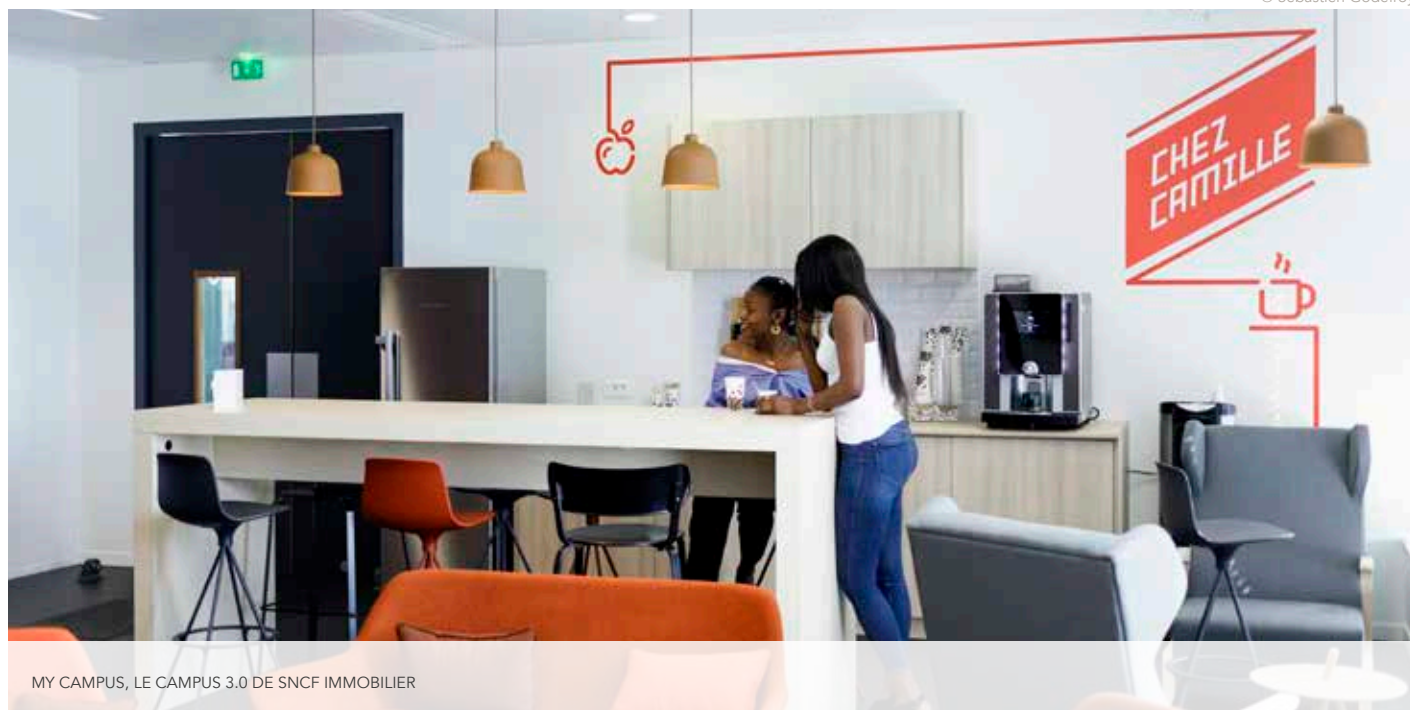
Le savoir-faire de SNCF Immobilier s'illustre également dans le réaménagement des espaces tertiaires destinés aux collaborateurs SNCF. Les nouveaux Campus du Groupe, comme ceux de Saint-Denis ou de Lyon, offrent un environnement de travail aux standards actuels et accompagnent les transformations culturelles de l'entreprise en favorisant le travail collaboratif, le partage, la transparence, la transversalité.

Ces espaces modulaires et connectés répondent en outre aux usages des nouvelles générations et à leurs attentes de pratiques managériales plus horizontales. Enfin, ces espaces restructurés sont des vitrines de l'excellence opérationnelle du groupe SNCF, et à ce titre des leviers d'attractivité décisifs pour les talents recherchés par l'entreprise.

Pour aller plus loin, SNCF Immobilier expérimente le programme **Campus 3.0**, qui propose de concevoir de nouveaux espaces de travail dynamiques s'inspirants du « flex office » afin d'offrir aux collaborateurs des espaces différenciés répondant à leurs différents besoins au cours de la journée : postes partagés, salles de réunion, espaces collaboratifs, lieux de détente, phonebox, espaces de confidentialité...

Ce concept d'aménagement innovant permet de réduire la facture immobilière du Groupe (avec une diminution possible de 10 à 40% des surfaces occupées) tout en offrant des espaces de travail adaptés aux nouvelles formes de travail (travail collaboratif, télétravail...). **Plusieurs de ces campus sont en phase d'expérimentation** à Toulouse, à Montpellier, à Rennes ainsi qu'au sein de SNCF Immobilier à Saint-Denis.

© Sébastien Godefroy



MY CAMPUS, LE CAMPUS 3.0 DE SNCF IMMOBILIER

LE CAMPUS 3.0 D'OCCITANIE

Inauguré en juin 2019, le campus 3.0 d'Occitanie réunit les équipes SNCF TER jusque-là réparties entre Toulouse et Montpellier pour tenir compte de la création de la région administrative Occitanie. L'un des objectifs majeurs de ce projet était de construire une culture TER Occitanie forte et unifiée sur le territoire pour recréer du lien entre les équipes, favoriser les échanges et le travail collaboratif, et améliorer ainsi la performance collective.

Pour que ces nouveaux campus répondent au plus près aux besoins des collaborateurs, ces derniers ont pu participer à leur construction et à la définition de leur identité visuelle. Une dizaine de volontaires s'est impliquée dans la conception et l'accompagnement de chaque projet et l'ensemble des collaborateurs a pu « visiter » les nouveaux espaces de travail via un dispositif de réalité virtuelle, 4 mois avant la livraison des locaux.

Bilan de l'opération : des bureaux fonctionnels, des équipes qui se rapprochent, davantage de convivialité et d'échange d'informations... et une économie de mètres carrés.

UNE ACTION ANCRÉE AU CŒUR DES TERRITOIRES

2

Outre la gestion et l'optimisation immobilière des actifs industriels et tertiaires du Groupe, **SNCF Immobilier a également pour mission de transformer les actifs qui ne sont plus utiles à l'activité d'exploitation**. Ce volet de son action s'incarne dans des projets d'aménagement urbain conduits avec les collectivités et prend une ampleur particulière dans le cadre du plan Action Cœur de Ville.

UNE DÉMARCHE PARTENARIALE

Doté d'un patrimoine exceptionnel sur le territoire national, SNCF Immobilier a souhaité, dès sa création, mettre en œuvre **une politique partenariale active en direction des collectivités**. Ses équipes et celles d'Espaces Ferroviaires, filiale dédiée à l'aménagement, ont ainsi noué des liens étroits avec les élus pour accompagner leurs projets de valorisation autour des fonciers ferroviaires cessibles ou cédés, tout en respectant les intérêts et les enjeux de chacune des parties prenantes.

Entre 2014 et 2018, plus de 14 protocoles ont été signés par SNCF Immobilier avec des Métropoles comme Lille, Lyon et Bordeaux, mais aussi Saint-Étienne, Rennes, Reims ou plus emblématiquement Paris.

Ces partenariats s'inscrivent dans **une démarche contractualisée** d'engagements réciproques et dans une action collective des équipes de SNCF Immobilier avec les élus et les directions générales des services. Cette démarche démontre l'implication de chacun dans la réflexion engagée par la collectivité pour valoriser un quartier ou repenser un site en termes d'aménagement. Elle repose sur un partage des ambitions respectives et un engagement respectueux autour de méthodes de travail définies et précises.

En 2019, 5 protocoles ont déjà été signés avec Saint-Omer, Arles, Thionville, Vannes et Quimper. D'autres sont **susceptibles d'être signés avant la fin de l'année** : Le Mans, Rouen, Strasbourg, Clermont-Ferrand, Bordeaux, Chambéry et Saint-Étienne.



GARE DE SAINT-OMER

© D.R.

SNCF IMMOBILIER, PARTENAIRE DU PLAN ACTION CŒUR DE VILLE

La forte proportion de son patrimoine foncier situé en zone urbaine fait du groupe SNCF un **acteur majeur du Plan d'Action Cœur de Ville**, annoncé par le gouvernement en mars 2018 pour revitaliser 222 villes moyennes sur une période de cinq ans.

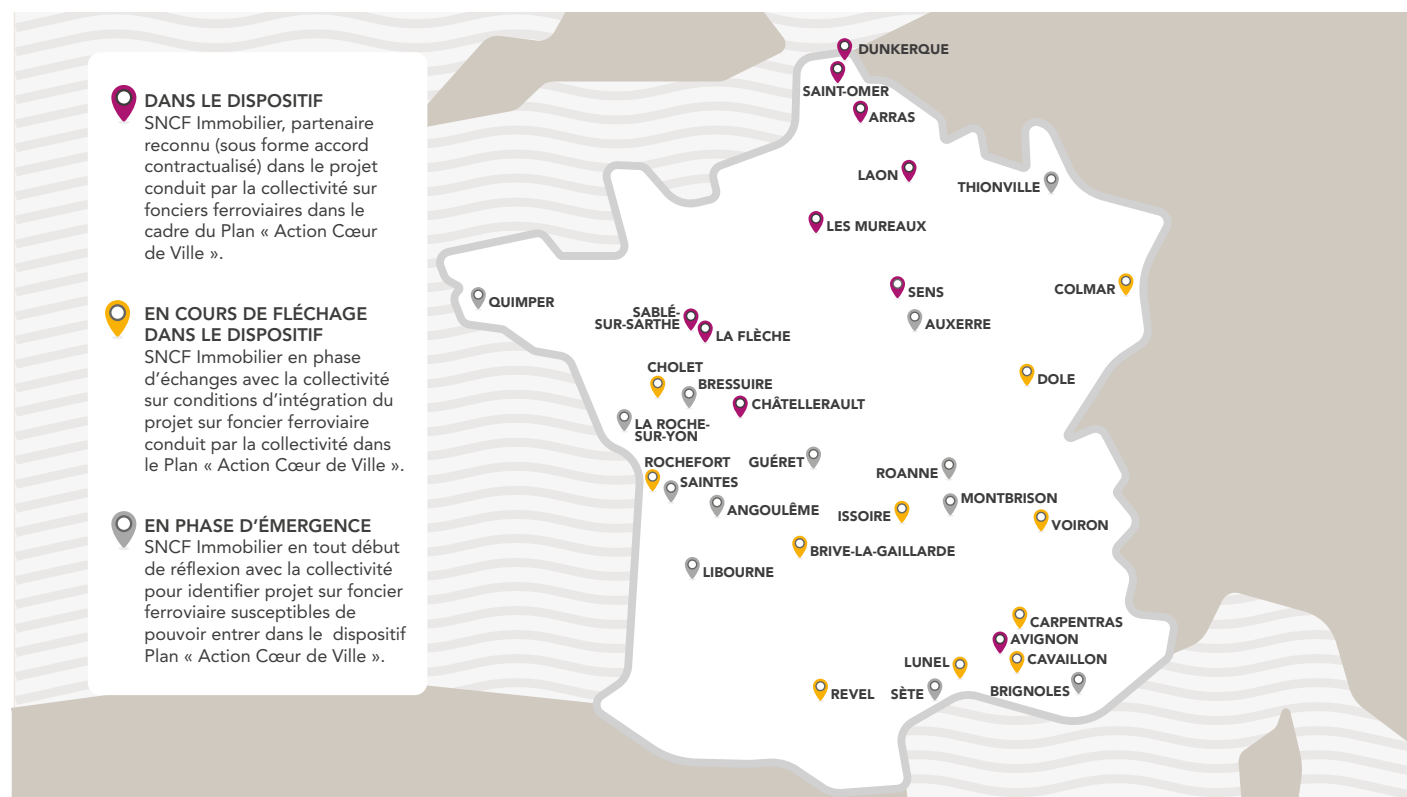
De son côté, le plan Action Cœur de Ville est une opportunité pour le Groupe de **valoriser son patrimoine immobilier et ferroviaire en proposant à des collectivités de taille moyenne des réponses innovantes et co-construites** à partir de son expertise transverse immobilière et ferroviaire.

Depuis janvier 2019, SNCF Immobilier travaille ainsi, en lien avec sa filiale de logement ICF Habitat, pour imaginer des projets ou des opérations sur les sites dont l'état de maturation des procédures de mutabilité est suffisamment avancé. **À ce jour, 10 villes moyennes ont déjà engagé une réflexion avec SNCF Immobilier**, notamment autour des sites ferroviaires, souvent situés à proximité des gares :



VUE 3D DU PARVIS DE LA GARE DE SAINT-OMER APRÈS TRAVAUX

© D.R.



Les Mureaux (78)

Une convention-cadre a été signée pour le réaménagement du secteur de la gare dans la perspective du projet Eole. La contribution de SNCF Immobilier et de sa filiale ICF Habitat La Sablière a été demandée sur des projets de transformation ambitieuse de ce secteur.

Laon (02)

SNCF Immobilier a été identifié comme partenaire dans le cadre d'une convention-cadre signée avec l'État et la ville sur un projet de valorisation des fonciers aux abords de la gare.

Avignon (84)

Le site fait l'objet d'une étude de faisabilité financée par la convention Action Cœur de Ville.

Lunel (34)

Le site de l'ancienne gare est dans le périmètre de la convention Action Cœur de Ville.

Arras (62)

Projet de rénovation de la cour de la Petite vitesse, à proximité de la gare.

Dunkerque (59)

Projet de rénovation urbaine sur des fonciers situés derrière la gare.

Saint-Omer (62)

Projet concernant le nouveau quartier de la gare.

Sens (89)

Projet d'aménagement de 2 520 m² à proximité de la gare.

Châtellerault (86)

Projet d'aménagement sur 1,3ha de fonciers autour de la gare.

La Flèche et Sablé-sur-Sarthe (72)

Projet de développement du quartier de la gare.

Les échanges se poursuivent en parallèle avec une dizaine d'autres collectivités.

EN ÎLE-DE-FRANCE SNCF IMMOBILIER PORTE UN PROGRAMME AMBITIEUX

Parce que la construction d'un projet aussi ambitieux que le Grand Paris nécessite de partager une vision, de donner du sens et de définir la bonne échelle, SNCF Immobilier apporte une participation active à la dynamique impulsée par la Ville de Paris et la Métropole du Grand Paris.

SNCF Immobilier a ainsi mis plusieurs sites à disposition des appels à projets «**Inventons la Métropole du Grand Paris**» (éditions 1 et 2) et «**Réinventer Paris**» (édition 2: «Les dessous de Paris»):

AAP INVENTONS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS 2

Les lauréats ont été désignés en juin 2019. Parmi eux, 3 projets seront déployés sur des sites SNCF:

La gare Lisch à Asnières-sur-Seine accueillera la Cité du Voyage et de l'entrepreneuriat, un projet porté par Nacarat avec Cawa architectes, IAAG Architectes, Antoine Monnet et Martin Brunnelle. Ce bâtiment remarquable, construit en 1878 pour l'Exposition Universelle avant d'être déplacé à Asnières, est actuellement désaffecté. Il devrait devenir, dans un premier temps, un lieu d'expérimentation et d'innovation.



VUE DU FUTUR PROJET PRÉVU SUR LE SITE DE LA GARE DE LISCH, ASNIÈRES-SUR-SEINE

© CAWA ARCHITECTES, JAAG ARCHITECTES, Antoine Monnet, Martin Brunnelle Architecte du patrimoine

Le site Castermant, situé à l'entrée du centre-ville de Chelles, gagnera prochainement en accessibilité grâce à l'arrivée de la ligne 16 du Grand Paris Express. Une opération mixte de logements et activités devrait s'y inscrire, dans le cadre du projet Les Halles de Castermant station C, mené par Atland avec l'Agence française, Laurent Fournet, Matthieu Vermeulen et TN+.



VUE DU PROJET PRÉVU SUR LE SITE DE CASRTERMANT, À CHELLES

© L'agence française, Laurent Fournet, Matthieu Ve Rmeulen, TN+, Agence SATHY

Le projet EDA proposé par Bouygues Immobilier avec l'architecte Kengo Kuma & Associates et Edge Quai d'Issy par Edge prendra place dans le quartier Quai d'Issy. Situé à Paris 15^e, en bord de Seine, il devrait contribuer à renforcer les qualités urbaines d'un territoire en pleine transformation entre le pôle tertiaire à Issy-Les-Moulineaux et le Pentagone du ministère des Armées.



PROJET PRÉVU SUR LE SITE DU QUAI D'ISSY

© KENGO KUMA & ASSOCIATES

RÉINVENTER PARIS 2

Gare des Gobelins QUARTIER GARE DES GOBELINS - PARIS 13^E ARRONDISSEMENT

Situé dans le 13^e arrondissement entre la rue de Tolbiac, la rue Nationale et la rue Regnault, le site de la Gare des Gobelins est un quartier vivant et singulier de Paris. Il bénéficie d'un environnement urbain très dynamique, marqué par la présence d'un pôle d'enseignement supérieur, d'activités tertiaires en croissance et d'une excellente desserte (ligne 14 du métro prolongée en 2024 au nord et au sud, raccordement à terme au réseau Grand Paris Express).

Propriété de SNCF Réseau, ce site ferroviaire se compose de deux volumes mitoyens:
- environ 70 000 m² de bâti répartis sur deux niveaux de sous-sol en infrastructure de la «dalle des Olympiades»
- un foncier libre de 8 000 m² dit «Triangle Sud».

De par sa nature et sa surface, ce site aujourd'hui dédié à des activités de stockage logistique offre un fort potentiel d'innovation, notamment en termes d'usages, dans un secteur économiquement, socialement et culturellement très actif.

En juillet 2019, SNCF Immobilier a désigné le groupement d'opérateurs porté par ICADE et SEGRO avec les architectes DATA, ANYOJI BELTRANDO pour y développer notamment une plateforme logistique du dernier kilomètre.

La petite ceinture

Des études de projets seront engagées sur 5 à 6 sites tout en respectant la réversibilité ferroviaire.



FUTUR QUARTIER DE LA GARE DES GOBELINS, PARIS 13^E

© DATA / Anyoji Beltrando © ArtefactoryLab

TRANSFORMER LA VILLE

3

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 de la SNCF. Trente sites stratégiques ont été identifiés en 2015. Il s'agit de fonciers ferroviaires ou industriels, souvent situés au cœur de grandes métropoles et agglomérations avec lesquelles des 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.

OPÉRATIONS ENGAGÉES À FIN 2019 PAR ESPACES FERROVIAIRES AMÉNAGEUR AU SEIN DE SNCF IMMOBILIER

50%

de la réalisation de Chapelle International, 7 ha dont :

- 1 100 logements
- 43 000 m² de développement économique
- 45 000 m² d'hôtel logistique multimodal
- 1 ha d'espaces verts

3 nouvelles opérations

d'aménagement à Paris, 15 ha dont :

- environ 300 000 m²
- 1 900 logements
- 140 000 m² de développement économique
- 2,5 ha d'espaces verts

3 opérations en Régions

2,5 ha dont :

- 130 000 m² mixtes

20 opérations en cours

de montage, en concertation avec les collectivités, environ 100 ha

CONSTRUIRE LE GRAND PARIS DE DEMAIN

À Paris, Espaces Ferroviaires prépare la métamorphose d'environ 22 ha de foncier mutable dont elle sera aménageur urbain, voire développeur immobilier avec des partenaires. Ce projet 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 attendues.

Au travers de la fabrication de ces nouveaux quartiers parisiens, se déploie une démarche intégrée **d'innovation environnementale et sociétale** qui ambitionne :

- des usages pluriels et de nouveaux services co-conçus avec les acteurs du projet, de l'urbanisme transitoire au projet de quartier
- des quartiers bas carbone, visant à produire plus de 50% d'énergies renouvelables et garantir une réduction de 30% d'émissions de CO₂ par quartier
- une nature en ville, dans une logique de services écosystémiques et une biodiversité positive
- une économie circulaire comme levier de sobriété par la réutilisation et le recyclage des matériaux in situ, la conservation du patrimoine ou encore le circuit court
- une transformation accompagnée par la concertation et des projets d'urbanisme transitoire.



CHAPELLE INTERNATIONAL, PARIS 18^E

© Espaces Ferroviaires_Toolz

CHAPELLE INTERNATIONAL - PARIS 18^E ARRONDISSEMENT

Chapelle International est une belle démonstration de démarche de transformation urbaine, avec la reconversion de 7 ha de foncier ferroviaire en un quartier durable accueillant 150 000 m² SDP et mixant les fonctions et les usages. Cette opération a été engagée après l'obtention du permis d'aménager en 2014. Cinq ans plus tard, la moitié du programme est livré, le reste en cours de construction. D'ici 2023, ce nouveau quartier accueillera environ 3 000 salariés et 3 000 habitants.

En juin 2019, SOGEPROM, opérateur immobilier du lot E, a inauguré son programme immobilier. Cet ensemble immobilier comprend 238 logements, environ 400 m² de commerces et 17 SOHO répartis sur deux tours de 16 étages, la tour Green Line et la tour Exo. Ce programme REFERENCE réinvente une nouvelle configuration des repères d'urbanité grâce à la modularité de certains logements et s'inscrit dans le Plan Climat Paris visant à réduire les gaz à effet de serre dans la capitale.

La commercialisation du lot H, réalisé par Vinci Immobilier a débuté en juin 2019. Composé de deux immeubles de 37 et 50 m de hauteur, ce lot comporte environ 11 000 m² SDP de logements avec des services partagés et un socle commun de 1 800 m² dédié aux SOHOS. Cet ensemble est conçu comme un îlot jardin autour duquel s'organiseront les différents programmes. La cession du terrain à Vinci Immobilier est programmée fin 2019. Depuis le mois de février 2019, une pré-commercialisation via la plateforme HABX permet de concevoir des logements sur mesure avec les futurs acquéreurs.

LE PROGRAMME

35 000 m²
de bureaux

7 000 m²
d'agriculture urbaine en toiture

3 000 m²
de terrains de sport

45 000 m²
d'hôtel logistique multimodal, dont 33 000 m² de logistique urbaine embranchée en plein Paris, qui remplacera l'équivalent de 240 camions sur les routes franciliennes

1 gymnase

1 équipement culturel

22 000 m²
d'espaces publics, une école de 12 classes et une crèche de 99 berceaux

56 000 m²
de logements en accession libre, intermédiaires, sociaux, bail à vie, ainsi que des résidences pour étudiants et travailleurs

8 000 m²
de SOHO (Small Office Home Office)

Enfin, Espaces Ferroviaires a lancé en mars 2019 la consultation d'opérateurs sur le lot I. Ce dernier totalise 6 390 m² de logements et équipements publics, répartis en 2 200 m² de logements sociaux, 2 740 m² de logements libres, 1 000 m² de programme innovant et 450 m² d'équipements culturels dédiés aux pratiques artistiques amateurs.

Les premiers habitants sont arrivés en **juillet 2019** dans l'immeuble REFERENCE, livré en juin par SOGEPROM. L'école ouvre ses portes à l'**automne 2019**.

HÉBERT - PARIS 18^E ARRONDISSEMENT

Entre la porte de la Chapelle et la porte d'Aubervilliers, le projet Hébert complètera la transformation du nord-est de la capitale par la reconversion d'une emprise ferroviaire de 5,2ha. Hébert sera un nouveau quartier urbain mixte bas carbone, fabriqué au travers d'un système collaboratif et responsable, exemplaire en matière sociale et environnementale, au service de la santé de ses habitants et usagers. Le projet, retenu par l'Ademe et l'ARS Île-de-France, participe à l'AMI Santé Environnement Aménagement Durable n°2.



PROJET HÉBERT, PARIS 18^E

© François Marcuz

En janvier 2019, Espaces Ferroviaires a signé l'accord d'acquisition du foncier avec les propriétaires SNCF, ainsi que le protocole foncier avec la Ville de Paris pour la cession des terrains qui permettront d'élargir la rue de l'Évangile et de réaliser la future crèche.

Afin d'engager la première phase opérationnelle d'aménagement, Espaces Ferroviaires a signé avec la Ville de Paris la convention de participation aux équipements (PUP) ainsi que la convention de transfert des voies, réseaux et espaces communs des phases 1 et 2, puis déposé le permis d'aménager de la phase 1 en février 2019. L'enquête publique débutera en septembre 2019 pour une durée d'un mois. Le permis d'aménager de la phase 1 devrait être délivré en février 2020.

L'année 2019 est marquée par les lancements commerciaux des premiers lots du projet :

- environ 30 000 m² SDP de bureaux, commerces et services
- environ 7 000 m² SDP d'équipement d'enseignement et de logement

LE PROGRAMME

de 103 000 m² SDP, organisé autour d'un jardin de 4 000 m² et d'une promenade plantée le long du faisceau ferroviaire, comprend :

49 000 m² de logements, soit environ 800 logements

39 500 m² de tertiaires, soit environ 3 700 emplois

1 000 m² de logistique urbaine

10 700 m² de commerces, d'activités et de services de quartier

2 800 m² d'équipements publics avec une crèche

ORDENER-POISSONNIERS - PARIS 18^E ARRONDISSEMENT

Ce quartier est lui aussi au cœur des enjeux de développement urbain de Paris Nord Est. Sur un foncier ferroviaire de 3,7 ha, le projet Ordener-Poissonniers concrétisera un quartier urbain, mixant les fonctions urbaines, autour d'un espace vert public de plus d'1 ha ouvert au public.

Avec le projet Ordener-Poissonniers, Espaces Ferroviaires, aménageur et co-développeur immobilier du site, a pour ambition de réaliser un quartier bas carbone à 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) multi échelles : à l'échelle du quartier et des futurs bâtiments pour assurer une meilleure gestion technique des immeubles, un suivi de la performance environnementale. 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.

LE PROGRAMME

50% de logements dont :
50% de logements sociaux avec une quote-part de logements spécifiques :
- 20% de logements intermédiaires
- 30% de logements libres

Équipements publics

ou d'intérêts collectifs :
groupe scolaire, crèche associative

Bureaux, commerces et activités,

de l'hôtellerie et des animations de quartier



PROGRAMME ORDENER-POISSONNIERS, PARIS 18^E

© LUXIGON

En juin 2019, le groupement d'opérateurs EMERIGE/OGIC a été désigné comme partenaire pour le développement des programmes immobiliers et la reconversion des halles existantes. Le projet du groupement retenu propose la réalisation d'un quartier visant la neutralité carbone, avec l'objectif d'atteindre le label E3C2. Il comporte un certain nombre de particularités, notamment la construction en bois, l'utilisation d'un système de tuiles solaires en toiture et une boucle de chaleur avec récupération de la chaleur produite par un data center. L'ambition de réduction d'empreinte environnementale du projet est très forte, avec un mix d'EnR&R (énergies renouvelables et de récupération) au-delà de 94%.

Le projet est composé de :

- un parc de plus d'1,1 ha en continuité du jardin de la résidence avoisinante et largement ouvert sur le paysage ferroviaire et sur la rue Ordener grâce à un espace public généreux en gradins, situé entre les Halles conservées
- un ensemble urbain associant des logements et des équipements publics ou d'intérêt collectif à destination du quartier, notamment une école spécialisée d'éducation culturelle et artistique
- un programme tertiaire le long de la rue Ordener, ainsi qu'une dynamisation du caractère commercial avec un linéaire commercial confortant l'animation de la rue Ordener
- une offre d'animation de quartier dont un cinéma, une auberge de jeunesse, un Foodcourt d'environ 3 000 m² dans les Halles conservées,



LES MESSAGERIES, PARIS 12^E

© Michel Desvigne Paysagiste

Les orientations urbaines et programmatiques du projet ont été présentées aux riverains lors d'une réunion de concertation en **juillet 2019**. Elles visent à répondre aux 15 engagements pris conjointement avec la Ville de Paris auprès des riverains, ainsi qu'à trois enjeux prioritaires : la nature en ville, une programmation innovante conçue pour et avec les habitants du 18^e arrondissement, ainsi que la neutralité carbone.

La démarche de dialogue et de concertation se poursuivra à l'**automne 2019** par l'organisation d'ateliers participatifs thématiques qui permettront aux participants de s'exprimer et de contribuer à la mise au point du projet final.

Enfin, le permis d'aménager sera déposé **courant 2020** et les premiers permis de construire seront déposés dans la suite.

LES MESSAGERIES - PARIS 12^E ARRONDISSEMENT

Le projet urbain Les Messageries se dessine à proximité du faisceau ferroviaire de la Gare de Lyon sur une emprise foncière de 6 ha. En étroite coordination avec la Ville de Paris, Espaces Ferroviaires, aménageur urbain de l'opération préfigure un nouveau quartier mixte bas carbone au travers d'une offre urbaine innovante : quartier éponge, biodiversité positive, économie des ressources, mutualisation énergétique, économie circulaire, nouveaux usages. Le projet a été retenu dans le cadre de l'AMI Quartier à énergie positive et à faible impact carbone lancé par l'ADEME.

LE PROGRAMME

110 000 m² SDP environ,

- dont :
- 90 000 m² de nouveaux programmes
 - 20 000 m² de bâtiments rénovés et reconstitués, organisé autour de :

3 ha
d'espaces publics végétalisés, dont un jardin d'1 ha, véritable coulée verte

44 000 m²
de logements, soit environ 600 logements libres, intermédiaires et sociaux

600 m²
de logistique urbaine

44 000 m²
de bureaux

9 000 m²
d'équipements ferroviaires

11 000 m²
de commerces et activités

3 500 m²
d'équipements publics, dont :
- une crèche
- une école

Cette opération 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.

Le nom du nouveau quartier « Les Messageries » fait écho au passé du site et témoigne d'une ambition forte de conserver un patrimoine industriel témoin de l'histoire des chemins de fer parisiens. Au début du XX^e siècle et jusqu'en 2015, plusieurs bâtiments du site abritaient en effet des activités de courrier, de télégraphie et de livraison de colis et de paquets à Paris ou en régions. Trois bâtiments formant un ensemble cohérent et emblématique du patrimoine ferroviaire des années 1920 seront ainsi conservés : la Halle des messageries (qui accueille Ground Control depuis 2017), le bâtiment des messageries et le bâtiment de télégraphie.

Compte tenu de la complexité du terrain et des contraintes techniques liées à la présence de fonctions ferroviaires sur le site, le projet Les Messageries est réalisé en **deux phases** :

- Procédures administratives et libération du site :
2019-2020 pour la première phase,
2020-2022 pour la seconde
- Travaux d'aménagement et de construction :
2020-2025 pour la première phase,
2023-2029 pour la seconde
- Livraisons échelonnées de constructions :
2023-2027 pour la première phase,
jusqu'à 2030 pour la seconde

Par ailleurs, le projet a fait l'objet d'une concertation avec les riverains dès son lancement et continuera à faire l'objet d'un dialogue citoyen tout au long de son avancée, par le biais de comités spécifiques et de réunions publiques.

L'année **2019** est marquée par l'engagement de la commercialisation des premiers lots de la phase 1 du projet : environ 10 000 m² de bureaux avec services et commerces en RDC, développés directement par Espaces Ferroviaires.

3 PROJETS MAJEURS EN RÉGIONS

À TOULOUSE, LE TRI POSTAL ET LE SITE RAYNAL

Au sein du projet urbain Toulouse EuroSudOuest, autour de la gare de Toulouse-Matabiau : Espaces Ferroviaires réalise la reconversion du site de l'ancien **Tri postal**, un foncier de 2 000 m² en

coordination avec Europolia. L'aménagement de ce site permettra la réalisation de la Tour Occitanie, un programme immobilier mixte d'environ 35 000 m² SDP développé par La Compagnie de Phalbourg. Le permis de construire a été délivré en **juillet 2019** par la mairie de Toulouse à la suite de l'avis favorable de la commission d'enquête publique.

Autre projet emblématique au sein de Toulouse EuroSudOuest, **le site Raynal Sernam**, d'une superficie foncière d'environ 2,8 ha, qui représente un enjeu majeur de transformation urbaine. Sa reconfiguration est menée par Espaces Ferroviaires en coordination avec Europolia, aménageur de la future ZAC Toulouse EuroSudOuest.



TOUR OCCITANIE, SUR LE SITE DE L'ANCIEN TRI POSTAL À TOULOUSE

Le nouveau visage du site est celui du premier campus tertiaire de Matabiau, faisant partie d'un programme immobilier global d'environ 65 000 m² SDP, intégrant principalement des bureaux, des logements, des services et des commerces.

Le projet est actuellement en phase de préparation, en étroite relation avec les collectivités, afin de définir les conditions de transformation du site en vue de son aménagement et du choix des partenaires, opérateurs du développement immobilier des programmes. Une consultation d'opérateurs sera ainsi lancée dans le courant du **4^e trimestre 2019** pour le développement immobilier de la phase 1, qui pourrait totaliser 35 000 m² de programmes économiques tertiaires avec services, réalisables en plusieurs tranches.



PROJET DE L'ÎLOT BEAUMONT À RENNES

© Vinkvisuals

PRÉCURSEUR DES "NOUVELLES URBANITÉS" EN FRANCE

Les projets de transformation urbaine menés par Espaces Ferroviaires se pensent sur un temps long et plusieurs années peuvent s'écouler avant qu'ils ne soient réalisés. Pour ne pas laisser inutilisés ces actifs en devenir, SNCF Immobilier a choisi d'y déployer des **opérations d'urbanisme transitoire**. À ce jour, une vingtaine de projets ont été menés, parmi lesquels: La Station – Gare des Mines, Ground Control, les Rencontres de la Photographie d'Arles, l'Aérosol, La Cité Fertile, Morning Coworking Marcadet, La Caverne, la Grenze, les Lucien...

Au-delà de leur diversité – diversité des lieux, des projets, des acteurs... –, ces projets ont en commun de faire redécouvrir des espaces oubliés du fait de leur fonction ferroviaire. Ils mettent en lumière un patrimoine inédit et permettent une réappropriation de ces espaces avant même le lancement des projets de réhabilitation.

L'ÎLOT BEAUMONT À RENNES

Au sein du projet de transformation urbaine mené autour de la gare de Rennes, et en étroite coordination avec Territoires Publics, l'aménageur de la ZAC EuroRennes, la métamorphose du site Beaumont, d'une emprise foncière de 5 000 m², se prépare. En tant qu'ensemblier urbain, Espaces Ferroviaires reconfigure ce foncier et l'inscrit dans la stratégie urbaine et programmatique de la ZAC.

Ce programme offrira une expérience unique associant bureaux, résidentiels, commerces avec des pratiques innovantes (co-living, co-working, penthouses, ...). Il combine également de fortes ambitions environnementales et carbone dans une écriture architecturale sobre et iconique conçue par l'agence d'architecture Kempe Thill.

Le permis de construire a été déposé par Legendre Immobilier en **janvier 2019** en vue d'une cession du terrain par Espaces Ferroviaires programmée **fin 2019**. Les travaux de démolition des bâtiments existants ont démarré au mois de mai et les travaux des espaces publics environnants en **juin 2019**. Les travaux de construction commenceront en **2020** pour une livraison en 2022/2023.

LE PROGRAMME

L'opérateur Legendre Immobilier a été désigné pour le développement du programme immobilier TRILOGY, qui offrira :

1 500 m²
de commerces

12 200 m²
de bureaux

11 200 m²
de logements,
dont une résidence avec
des espaces de services

3 EXEMPLES PARMIS PLUS DE 20 PROJETS MENÉS

LES LUCIEN - ANCIENNE GARE SAINT-SEVER À ROUEN

Depuis 2016, le collectif Lucien organise sur le territoire rouennais de nombreux événements mêlant plusieurs disciplines artistiques (musique, photographie, art plastique...). C'est un projet pluriel, culturel et festif qui réunit des expositions, des performances, des concerts, des ateliers pédagogiques, des lieux de restauration et de vente solidaire dans un cadre insolite.

Pensé comme un espace de rencontre et un laboratoire artistique, ce projet à l'envergure croissante permet de créer chaque année une nouvelle parenthèse culturelle, artistique et récréative dans l'ancienne gare Saint-Sever à Rouen.

Ce site ferroviaire de 15ha situé à proximité du centre-ville de Rouen doit être transformé en vue de la construction d'une nouvelle gare TGV, dans plusieurs années.



SITE DES LUCIEN SUR L'ANCIENNE GARE SAINT-SEVER À ROUEN

© Collectif Lucien



LA CITÉ FERTILE À PANTIN, SITE DÉDIÉ À LA RÉFLEXION SUR LA VILLE DE DEMAIN

© Sébastien Godefroy

LA CITÉ FERTILE – ANCIENNE GARE DE MARCHANDISES DE PANTIN

La Cité Fertile est un tiers-lieu d'un hectare dédié aux réflexions sur la ville de demain. **Dès l'été 2018 et jusqu'en 2021**, l'acteur de l'économie sociale et solidaire Sinny & Ooko anime l'ancienne gare de marchandises de Pantin. L'ambition du lieu est de célébrer, sensibiliser, expérimenter de façon ludique, festive et accessible, ce que pourrait être la ville de demain : plus écologique, plus créative, plus inclusive.

L'ancienne gare de marchandises occupe une place historique dans le développement industriel et urbain de Pantin. Le site est aujourd'hui principalement occupé par des activités logistiques et de stockage.

Le projet transitoire de La Cité Fertile amorce progressivement la transformation du site, vers un nouvel écoquartier. Cette démarche d'urbanisme transitoire, étroitement liée à l'identité, l'histoire, la géographie et le potentiel du site, a une forte dimension inclusive dans un souci de dialogue avec le territoire, les voisins et les logiques urbaines. Sans figer artificiellement les constructions et les usages, le patrimoine peut ainsi devenir un atout majeur dans le développement urbain futur du site.



© Sébastien Godefroy

MORNING COWORKING MARCADET – PARIS 18^E ARRONDISSEMENT

Morning Coworking, leader français du coworking, a inauguré en 2019 un nouvel espace de travail rue Ordener, dans le 18^e arrondissement de Paris, au sein d'un ancien économat SNCF géré par S2FIT, filiale du groupe SNCF dédiée à la gestion du parc tertiaire.

Avant le développement d'un nouveau projet, ce bâtiment connaît ainsi, pour deux ans, une seconde vie sous la forme d'un lieu de travail convivial et dynamique, d'une surface de 2 000 m². Le bâtiment, entièrement rénové et réaménagé, a été agencé dans un style industriel moderne. Outre 250 postes de travail, il comporte des espaces de convivialité et de divertissement. Une animation riche et variée rythme également l'activité des coworkers : conférences, afterworks, jeux, etc.



© Morning Coworking

MORNING COWORKING MARCADET, UN NOUVEL ESPACE DE TRAVAIL PARTAGÉ, PARIS 18^E



© Morning Coworking

Précurseur de l'urbanisme transitoire en France dès 2015, SNCF Immobilier se positionne naturellement parmi les principaux acteurs du **programme « Nouveaux lieux, nouveaux liens »**, annoncé par le gouvernement en juin 2019 pour accélérer le développement des tiers-lieux dans les territoires. SNCF Immobilier a également signé en août 2019, aux côtés de la Ville de Paris et de 17 autres signataires, **une charte en faveur du développement de l'occupation temporaire** sur le territoire parisien. Ce document formalise l'ambition de SNCF Immobilier de concevoir et faire la ville autrement, en respectant huit grands principes parmi lesquels : l'engagement d'une démarche d'identification des sites disponibles, le respect de bonnes pratiques écologiques et partenariales, le partage d'expérience, l'adaptation de la redevance d'occupation à la capacité de financement des acteurs et à leurs activités, la réactivité dans la sélection et le respect

de critères transparents, la diversification des activités et des usages, ainsi que la participation à une instance collégiale de suivi.

Au-delà de la dynamique que génèrent les tiers-lieux, **la démarche d'urbanisme transitoire de SNCF Immobilier est également un levier de réflexion plus large sur les enjeux de la ville de demain, tant dans ses méthodes de fabrication que sa gouvernance et sa gestion.** De par sa nature expérimentale et collaborative, elle offre l'opportunité de tester des projets et des actions pour répondre aux crises actuelles de la ville, et notamment accompagner la transition environnementale et sociale de nos sociétés. À travers l'urbanisme transitoire, SNCF Immobilier s'engage ainsi pour le développement d'**une ville frugale et plus sobre, marquée par l'émergence de nouvelles urbanités.**

UNE POLITIQUE EN FAVEUR DU LOGEMENT

4

Opérateur de logement et bailleur social, la filiale ICF Habitat développe une offre de logement accessible à tous (logements sociaux, logements à loyers libres et intermédiaires, résidences adaptées à des publics spécifiques...), notamment sur les fonciers libérés par le groupe SNCF.

À travers sa filiale logement ICF Habitat qui assure une mission de collecteur, SNCF propose **une solution logement aux salariés du Groupe** pour leur permettre d'accéder à un habitat de qualité à un coût abordable près de leur travail. Une partie importante du patrimoine d'ICF Habitat est située près de gares SNCF ou en centre urbain et propose une gamme de logements diversifiée, adaptée à tous les revenus. Ainsi, salariés et retraités de SNCF représentent plus d'un tiers des locataires d'ICF Habitat, ce qui contribue à la qualité de vie des salariés de l'entreprise et à la mixité sociale des résidences.



1 832

agents SNCF ont bénéficié d'une attribution de logement en 2018 (dont 1 224 en Île-de-France)



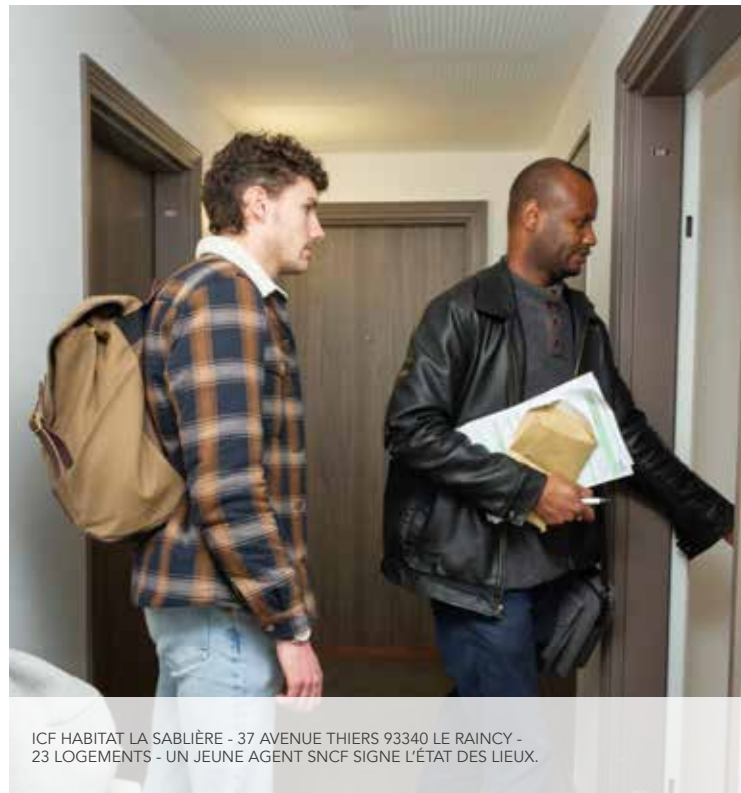
1 482

de ces attributions concernaient du logement social



Près de 35%

des locataires d'ICF Habitat sont salariés ou retraités de SNCF



ICF HABITAT LA SABLIÈRE - 37 AVENUE THIERS 93340 LE RAINCY - 23 LOGEMENTS - UN JEUNE AGENT SNCF SIGNE L'ÉTAT DES LIEUX.

© Fabrice Singevin

BILAN ÎLE-DE-FRANCE

2014

2 ha de fonciers cédés permettant la mise en chantier de **302 logements** dont 205 LS

2015

9,6 ha de fonciers cédés permettant la mise en chantier de **2 202 Logements** dont 1036 LS avec opérations de Chapelle International et Paris Rive Gauche

2016

2,9 ha de fonciers cédés permettant la mise en chantier de **1 114 logements** dont 660 LS avec opération Paris Rive Gauche-Phase 2

2017

6 ha de fonciers cédés permettant la mise en chantier de **547 logements** dont 171 LS

2018

12 ha de fonciers cédés permettant la mise en chantier de **2 500 logements** dont 800 LS avec opérations de Chapelle Charbon, Avon, Pontoise, Maisons-Alfort et Nanterre

LIBÉRATION DU FONCIER: UNE MOBILISATION EXEMPLAIRE

Par ailleurs, dans le cadre d'une Charte signée en juin 2014 avec l'État, **le Groupe SNCF s'est engagé à accélérer les programmations et les libérations foncières du foncier public** qu'il détient pour contribuer au développement d'une offre de logements. L'objectif fixé pour la période 2014-2018 était la cession de 150 emprises, permettant la réalisation de 15 000 à 20 000 logements, avec une priorité donnée à l'Île-de-France (40% des surfaces).

Cette politique portée par SNCF Immobilier, affiche un bilan exemplaire. Sur la période 2014-2018, 149 ha ont ainsi été cédés, permettant la production de 16 472 logements, dont 6 235 logements sociaux. Pour la période 2020-2030, les sites stratégiques de développement représentent un potentiel d'environ 15 700 logements sur 34 sites.

Une nouvelle charte État/SNCF devrait être signée au dernier trimestre 2019 pour la période 2019-2024. Les objectifs portent sur la création de 12 000 à 15 000 logements, avec un focus sur l'Île-de-France et sur Paris, mais aussi sur toutes les régions considérées en tension.

En complément, le Groupe SNCF s'est engagé en mai 2015 auprès de la Ville de Paris à libérer et **aménager du foncier ferroviaire dans la capitale afin de contribuer à la création de logements**. Une première phase opérationnelle a été engagée dans le cadre de la mandature 2014-2020 sur 2 sites de Paris Sud Est (Bercy Charenton et Gare de Lyon/Daumesnil) et 5 sites de Paris Nord Est (Chapelle Charbon, Hébert, Ordener Poissonniers, Gare des Mines et Dubois). Soit au total 7 sites, représentant 50 ha et permettant la création de près de 8 000 logements. 6 de ces projets sont très avancés dans leur définition et leur montage opérationnel avec les aménageurs, et les premières commercialisations s'engagent.

UNE OFFRE INNOVANTE EN ÎLE-DE-FRANCE: LA « GARANTIE LOGEMENT »

SNCF réalise 50% de ses recrutements en Île-de-France, soit environ 2 000 nouveaux embauchés par an. Sur cette région, la cherté du logement et la tension du marché immobilier contraignent souvent ces nouveaux embauchés à se loger loin de leur lieu de travail, ce qui dégrade leur qualité de vie et peut compromettre l'intégration ou leur maintien dans l'entreprise. Pour remédier à cela, **SNCF a innové en lançant la « garantie logement ».**



ICF HABITAT LA SABLIÈRE
VISITE DE LOGEMENT - RÉSIDENCE DELESSERT À PARIS 10^e

© Fabrice Singevin

Le principe : à tout nouvel embauché en Île-de-France, SNCF s'engage à proposer une solution logement dans un rayon de moins de 20km du lieu de travail, répondant aux besoins (logement classique ou résidence meublée, surface, typologie...) à coût raisonnable et ce, dans un délai maximum de 4 mois après la prise de poste. Pour les cadres, il peut aussi s'agir d'un accompagnement personnalisé à la recherche de logement. Ainsi, SNCF améliore son offre vers les candidats et permet d'aider de nombreux Franciliens à mieux concilier vie professionnelle et vie privée.

ICF Habitat est l'opérateur de SNCF sur le sujet : l'entreprise continue de répondre à la demande de logements « classiques » provenant des salariés SNCF au titre du 1% logement et, depuis le 15 janvier, aux besoins de logement des nouveaux recrutés. Pour tenir l'engagement de satisfaire ces besoins dans un délai de 4 mois sur un secteur très tendu, ICF Habitat « puise » dans son patrimoine, mais sollicite aussi ses partenaires (Parme, Arpej...) et ses confrères bailleurs.

SNCF Immobilier est également acteur du dispositif en tant que co-pilote du projet Toits temporaires urbains. Ce projet, lancé en avril 2018 par la Caisse des Dépôts, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement, SNCF Immobilier, la Ville de Montreuil et l'association Aurore et le CG93, vise à proposer des solutions de logements temporaires en mobilisant des terrains nus.



ICF HABITAT NOVEDIS - AVENUE DE LOUVECIENNES 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD
22 LOGEMENTS

© Fabrice Singevin



ICF HABITAT ATLANTIQUE - RÉSIDENCE SIMONE VEIL À CAEN
71 LOGEMENTS

© Jean-Michel Leligny/Andia



RÉSIDENCE ICF HABITAT LA SABLIÈRE
À VERNEUIL-SUR-SEINE

© Charly Broyez



ICF HABITAT ATLANTIQUE - DEMANDE D'INTERVENTION
DANS LE LOGEMENT - RÉSIDENCE SIMONE VEIL À CAEN
71 LOGEMENTS

© Jean-Michel Leligny/Andia

ICF HABITAT, UN ACTEUR MAJEUR AU SERVICE DES POLITIQUES PUBLIQUES DE L'HABITAT

Avec un patrimoine de près de 100 000 logements dont 90 000 sociaux, ICF Habitat, filiale de SNCF Immobilier, compte parmi les plus importants opérateurs de **logement social en France** et a la volonté d'être un acteur majeur au service des politiques publiques de l'habitat et de son actionnaire SNCF dans les zones à fort besoin de logements : l'Île-de-France et les grandes métropoles régionales.

Pour cela, le Groupe ICF Habitat met en œuvre depuis plusieurs années **une stratégie de recomposition patrimoniale ambitieuse** afin de disposer d'un parc immobilier répondant aux besoins, tant sur le plan géographique que qualitatif. Cette stratégie implique une politique de cession des logements hors cible en termes de localisation et un développement de l'offre par des constructions situées dans les zones tendues, qui sont aussi des bassins d'emplois du groupe SNCF.

De nombreuses opérations sont actuellement identifiées sur des fonciers SNCF, avec environ 1300 logements en cours de réalisation ou à l'état de projets matures. Ces opérations s'inscrivent notamment dans le cadre du Protocole signé avec la Ville de Paris.

Par ailleurs, **ICF Habitat produit chaque année en moyenne 1500 logements neufs** en réponse aux politiques publiques du logement, aux besoins des collectivités et à ceux du groupe SNCF, qui participe à la stratégie de développement (choix des villes d'implantations, des typologies de logements...). Ces dix prochaines années, ICF Habitat se fixe pour objectif de produire 18 000 logements neufs et d'en rénover 17 000.

UN ENGAGEMENT VOLONTARISTE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

5

SNCF Immobilier s'inscrit totalement dans la raison d'être du Groupe SNCF à travers ses différentes missions et s'engage notamment de façon active sur le volet de la préservation de la planète. Cet engagement se traduit par des actions en faveur de l'énergie solaire, mais aussi par le développement de bâtiments et de quartiers bas carbone, ainsi que de logements économes en énergie via les projets menés par ses filiales.

QUELQUES ACTIONS CONCRÈTES MISES EN ŒUVRE PAR SNCF IMMOBILIER

Dans le cadre du **plan de libération de l'énergie solaire** « Place au soleil » lancé par le gouvernement en juillet 2018, SNCF Immobilier a pris en trois engagements majeurs :

- recenser tous les fonciers d'une surface minimum de 2 ha afin de développer des projets solaires
- favoriser le déploiement des projets solaires sur les terrains éligibles (techniquement, administrativement et financièrement)
- étudier systématiquement des dispositifs photovoltaïques pour tout projet important de bâtiment neuf, de réhabilitation ou d'extension. Des panneaux solaires sont ainsi mis en place progressivement sur les toitures des principaux bâtiments existants et pérennes pour l'activité de SNCF. L'autoconsommation est également privilégiée partout où c'est possible.

Concernant les bâtiments industriels et tertiaires, SNCF Immobilier a engagé depuis 2015 un programme visant à réduire de 20% la consommation énergétique sur ce périmètre d'ici 2025, soit 28 GWh/an. Cet effort passe par la réduction de la surface du parc d'environ 30% d'ici 10 ans, ainsi que par des constructions moins énergivores et mieux adaptées aux normes actuelles de gestion et d'entretien.

Au technicentre de Hellemmes, le nouvel atelier fera ainsi l'objet d'une certification BEPOS (bâtiment à énergie positive), permise notamment par la mise en place d'une importante centrale photovoltaïque de 8000 m² (et 1,6 MWc) en toiture en vue d'auto consommer l'énergie produite, ainsi que de panneaux en vue de produire de l'eau chaude solaire pour les vestiaires.

Quant aux technicentres de Vénissieux et de Romilly, également en cours de construction, les bâtiments construits seront certifiés Haute Qualité Environnementale (HQE) pour les parties bureaux. Les stationnements seront équipés quant à eux de bornes de rechargement pour les véhicules électriques et hybrides.

De plus, SNCF Immobilier s'engage, lorsque cela est possible, au **remplacement des chaudières fioul par une énergie alternative** (gaz, pompes à chaleur, bois). Cette démarche s'inscrit dans la politique de Transition énergétique des territoires. C'est notamment le cas du technicentre du Landy, à Saint-Denis qui a été raccordé au réseau de chaleur exploité par Plaine Commune Energie (filiale d'ENGIE Réseaux) en octobre 2018. Les 27 000 m² 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.



FERME SOLAIRE DE SURDON (ORNE) CONSTRUITE SUR UN SITE SNCF DE 17,5 HA

Quant à la maintenance du parc d'activités existant, elle s'appuie de plus en plus sur la **digitalisation des process** : capteurs connectés en cours d'expérimentation sur trois sites, déploiement du carnet de santé digital des bâtiments en 2017, plateforme de calcul prévisionnel d'économie d'énergie des éco-travaux, outil DEEPKI pour piloter la facture énergétique sur les 100 sites les plus énergivores...

LE DÉVELOPPEMENT DE QUARTIERS BAS CARBONE

Au sein de SNCF Immobilier, Espaces Ferroviaires, filiale d'aménagement et de promotion, opère sur plus de 20 hectares à Paris avec l'ambition de **développer des quartiers à stratégie bas carbone**. L'objectif est d'explorer les actions les plus pertinentes au regard de la spécificité des projets et tout au long de leur cycle de vie, du développement à l'exploitation. Dans le cadre d'un Protocole signé en 2016, SNCF Immobilier s'est notamment engagé auprès de la Ville de Paris à réduire ses émissions de gaz à effet de serre de 50% à horizon 2030.

Le quartier **les Messageries** (Paris 12^e) situé Gare de Lyon/Daumesnil, où opère actuellement Ground Control, prévoit ainsi une réduction des émissions de gaz à effet de serre de 30% grâce à un choix de matériaux peu émetteurs tels que le bois et les matériaux biosourcés. Un raccordement au réseau CPCU et des toitures productrices d'énergie avec 10 000 m² de panneaux photovoltaïques permettront d'atteindre plus de 50% d'énergies renouvelables. Pour aller plus loin, de nouveaux modes de conception limitant les infrastructures émettrices sont mis en pratique : un quartier poreux, une mobilité décarbonée, un quartier fortement végétalisé avec 10m²/habitant d'espaces verts et une imperméabilisation minimale des sols.

L'INNOVATION TECHNOLOGIQUE POUR DES LOGEMENTS PLUS ÉCONOMES EN ÉNERGIE

ICF Habitat est engagé depuis plusieurs années dans une démarche d'**éco-responsabilité** et accorde un effort particulier à la recherche d'une **performance énergétique optimale** pour ses programmes, tant en construction qu'en rénovation. Depuis 2011, toutes les constructions neuves sont ainsi labellisées BBC (bâtiment à basse consommation RT2012) et certains programmes sont même réalisés en BEPOS (bâtiment à énergie positive). ICF Habitat s'est fixé comme objectif, d'ici quelques années, de ne plus compter au sein de son parc de résidences dont les étiquettes énergétiques sont classées en E, F ou G. Ces trois étiquettes représentent actuellement près d'un quart du patrimoine.



ICF HABITAT LA SABLÈRE - 1 RUE DE GERGOVIE, PARIS 14^E - LA CHAUFFERIE.

© Fabrice Singevin



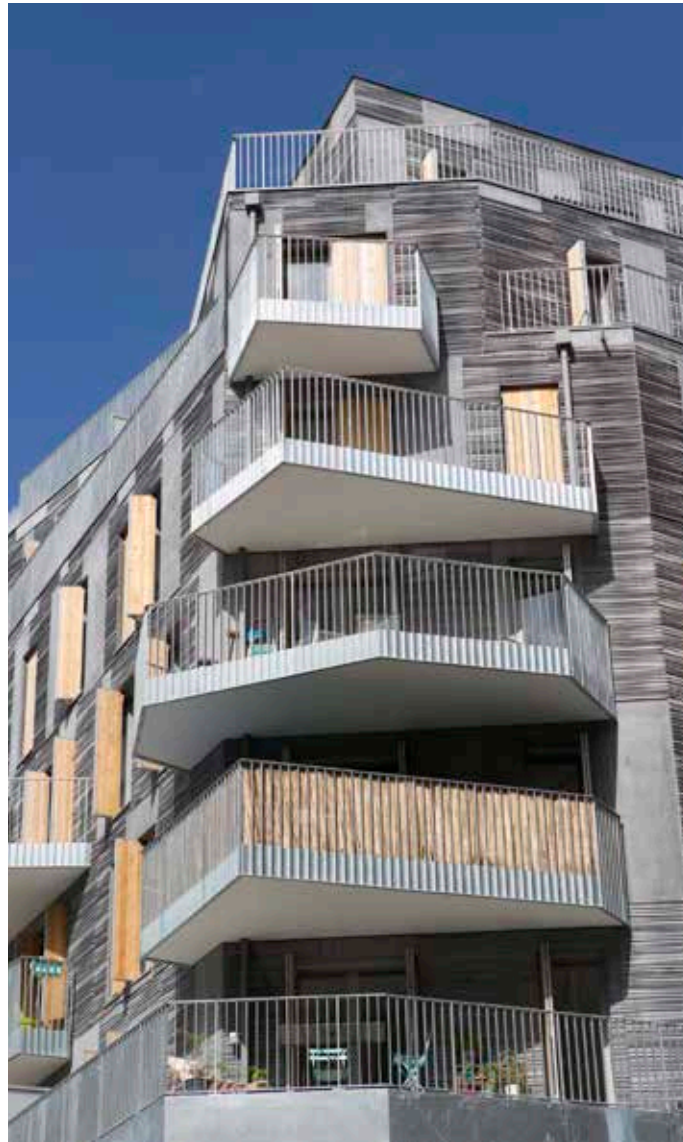
ICF HABITAT NORD-EST - LONGUEAU - POSE DE FAÇADE - RÉNOVATION ENERGIESPRONG

© Fabrice Singevin

QUELQUES EXEMPLES D'OPÉRATIONS

À LONGUEAU (80), LA MODERNISATION D'UNE CITÉ CHEMINOTE A PERMIS D'ASSURER SON AUTOSUFFISANCE ÉNERGÉTIQUE ET OUVRE LA VOIE À UN MODÈLE PROMETTEUR

En 2018, ICF Habitat Nord-Est lançait la rénovation de sa cité cheminote de 12 pavillons à Longueau, dans la Somme. Premier du genre en France, ce projet pilote mené selon l'approche hollandaise EnergieSprong consiste à rendre cet habitat des années 1960 autonome en énergie, en garantissant cette performance sur 30 ans. Pour ce faire, les façades d'origine ont été reproduites numériquement en vue de les préfabriquer en usine ; dotées d'une épaisseur de 40 centimètres, elles intègrent des modules techniques de chauffage, de régulation et de production photovoltaïque. Elles ont ensuite été apposées sur les maisons. Tous les équipements de chauffage sont installés à l'extérieur des pavillons et mutualisés. À l'arrivée, la production annuelle d'électricité par les capteurs photovoltaïques est estimée à 7 000 kWh par logement et couvre la consommation globale d'électricité du logement. Ce dispositif d'ensemble a permis de passer d'une étiquette énergétique D ou E à une étiquette A après travaux ; il est d'autant plus vertueux que les gains d'énergie réalisés ont permis de financer une partie des travaux.



© Nicolas Frémot

À PARIS 17^E, UNE RÉSIDENCE NEUVE À HAUTE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE BÉNÉFICIAIRE D'UN DISPOSITIF INNOVANT DE DÉPOLLUTION

ICF Habitat La Sablière a achevé sa mission d'aménagement sur la ZAC Batignolles, à Paris 17^e, avec l'inauguration, en juillet 2018, de la résidence neuve Saussure et de ses 74 logements. L'immeuble est remarquable pour son architecture parfaitement intégrée à son environnement, mais aussi pour sa haute performance environnementale permettant d'assurer un grand confort thermique et acoustique (étiquette énergétique de niveau A, sensibilisation des locataires aux gestes économes en énergie...). Conçue en BIM (Building Information Model), la résidence innove également par les propriétés de ses façades : elles sont réalisées en béton matricé, un matériau qui a la particularité d'être autonettoyant et dépolluant.

En plus de viser la durabilité de l'habitat et le respect de l'environnement, la rénovation énergétique des résidences d'ICF Habitat vise à **diminuer le montant des charges payées par les locataires**, à travers des dispositifs de réhabilitation innovants et exigeants.



© Nicolas Frémot

ICF HABITAT LA SABLIÈRE - 120 BIS, 122 ET 124 RUE DE SAUSSURE À PARIS 17^E
74 LOGEMENTS - ARCHITECTE : THIBAUT ROBERT ARCHITECTES & ASSOCIÉS



ICF HABITAT LA SABLIÈRE - RÉSIDENCE GERGOVIE À PARIS 14^E - APRÈS RÉNOVATION

© Fabrice Singevin

À PARIS 14^E, RÉSIDENCE GERGOVIE, UN DISPOSITIF D'INNOVATION DURABLE RECONNU ET RÉCOMPENSÉ

L'ambitieuse réhabilitation de la résidence Gergovie, achevée début 2019, a notamment consisté à améliorer la performance énergétique du bâtiment : amélioration de l'enveloppe thermique, modernisation du chauffage collectif gaz, mise en place d'un dispositif de production d'eau chaude sanitaire hybride. Ce dernier - dispositif expérimental particulièrement innovant et économe - a été très remarqué : ICF Habitat La Sablière a reçu un trophée européen de l'habitat responsable, dans la catégorie « durabilité », et a été distingué par l'ADEME à travers l'octroi d'une subvention de 400 000 euros.

L'énergie n'étant plus le seul facteur pertinent, ICF Habitat a identifié **des leviers de performance complémentaires** relatifs à l'optimisation de la production et de l'utilisation de l'eau chaude sanitaire, l'optimisation des consommations spécifiques (électriques, numériques...) ou encore la gestion de l'énergie grise nécessaire à la fabrication, à la mise en œuvre et à l'élimination de certains matériaux.

ICF Habitat prend aussi en compte l'**impact carbone** de ses activités en termes d'émissions de gaz à effet de serre directes et indirectes. Les expériences de constructions de bâtiments en bois réalisées par le Groupe ont notamment permis de constater une différence d'émissions de gaz à effet de serre selon les matériaux employés. Une construction en béton et parpaing génère ainsi 1,5 tonne de CO₂ émise par m², contre 800 kg pour une construction en bois.

Par ailleurs, pour réduire les charges de fonctionnement des nouveaux bâtiments, ICF Habitat limite l'emploi d'équipements techniques fortement consommateurs d'énergie et de budget de maintenance, pour aller vers une **construction plus passive** ("low technologie").

Enfin, l'**économie circulaire**, qui consiste à rendre cycliques les flux de matière (par exemple en réutilisant des matériaux de déconstruction pour faire du neuf), est une piste envisagée, car elle permet de limiter la pression sur les ressources naturelles et de réduire les déchets émis.

LES CHIFFRES CLEFS DE SNCF IMMOBILIER

8,5
millions de m²
de bâtiments

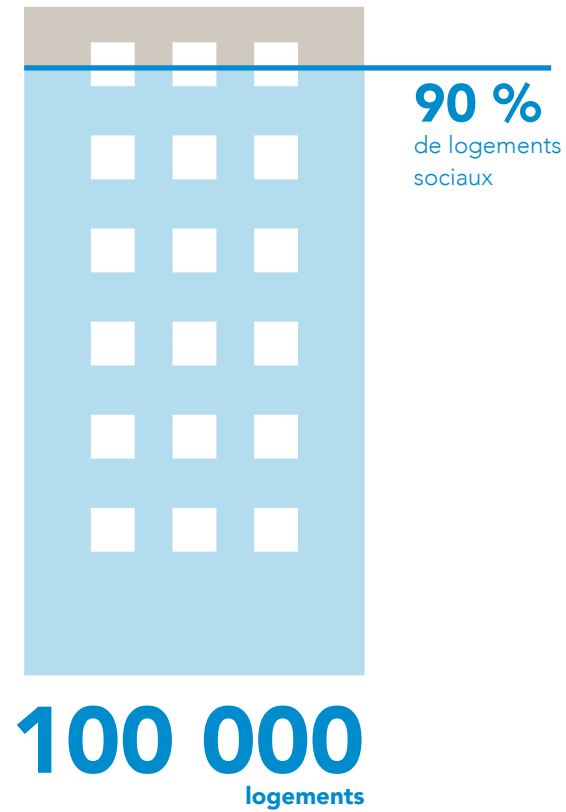
dont
6,5
millions de m²
de locaux d'activité
industrielle
et ferroviaire

x2
la superficie de Paris,
soit **20 000 ha** de foncier,
dont **3 000 ha**
urbanisables dès à présent

33 projets
urbains stratégiques
déjà développés

400
opérations
d'optimisation
du patrimoine

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

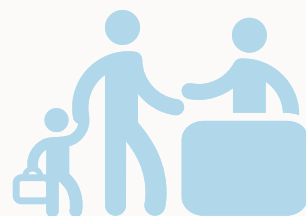


Plus de
2 000
sites en France

25 000
bâtiments



2,5 millions
de personnes accueillies
par l'urbanisme transitoire

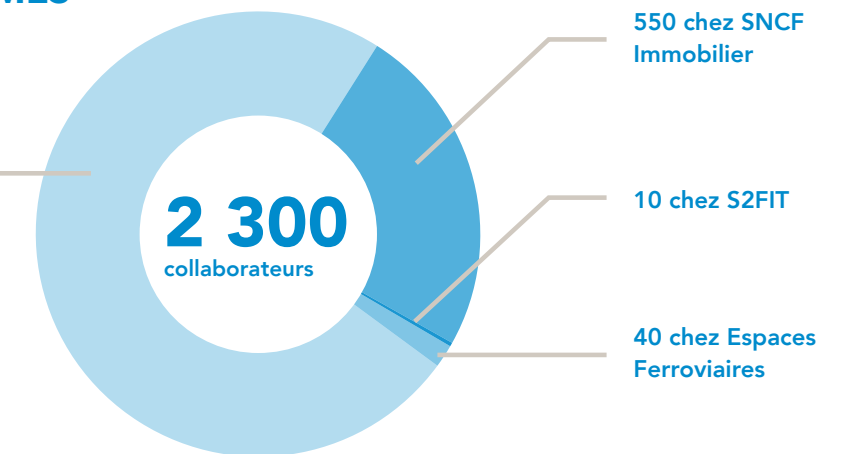


20
sites d'urbanisme
transitoire déjà développés



CE SONT DES HOMMES ET DES FEMMES

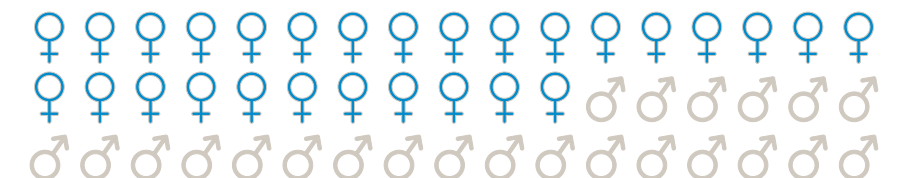
1 700 chez
ICF Habitat



44,5 %
de collaboratrices



58,6 % de femmes chez ICF



Contact presse SNCF :

Pascal Travers - pascal.travers@sncf.fr - 06 17 51 10 10

Joachim Mizigar - joachim.mizigar@espacesferroviaires.fr - 06 10 56 85 39

David Lévi - david.levi@icfhabitat.fr - 06 08 08 42 67

Rédaction : Alexia Attali - **Réalisation :** Houltonsmets - **Crédits Photos :** Médiathèque SNCF

Septembre 2019

