

**INNOVER POUR
DES TERRITOIRES
PLUS INCLUSIFS,
PLUS RÉSILIENTS
ET PLUS DURABLES**



SOMMAIRE

Chiffres clés ⁵

Éditorial de Katayoune Panahi ⁶

Île-de-France ¹⁰

Hauts-de-France - Normandie ¹²

Centre Ouest ¹⁴

Nouvelle-Aquitaine ¹⁶

Sud-Est ¹⁸

Grand Sud ²⁰

Grand Est ²²

Comité de direction et directeurs
territoriaux ²⁴



Nous accompagnons les grands mouvements sociétaux et territoriaux pour faire de l'urbain un espace d'échanges, sobre, respectueux du patrimoine et de l'environnement.





Chiffres clés

8 millions de m²

LE PATRIMOINE FONCIER
DU GROUPE SNCF

20 000
hectares

LA TAILLE DU FONCIER DÉTENU
PAR SNCF IMMOBILIER

95 000
logements

DONT 85 %
DE LOGEMENTS SOCIAUX

1

DIRECTION
IMMOBILIÈRE
CENTRALE

6+1

DIRECTIONS
IMMOBILIÈRES
TERRITORIALES
ET LA DI IDF

PLUS DE

2 800

COLLABORATEURS
DONT 1 500
CHEZ ICF HABITAT

3

FILIALES

ESPACES
FERROVIAIRES



S2FIT



ICF HABITAT



SNCF IMMOBILIER, LE PARTENAIRE PRIVILÉGIÉ DES TERRITOIRES

Par ses métiers et son parc foncier, SNCF Immobilier, la branche immobilière du Groupe SNCF, dispose de nombreux atouts pour accompagner les territoires dans leurs projets d'aménagement et de fabrication de la ville de demain.

**Explications de Katayoune Panahi,
sa Directrice.**



Comment l'action de SNCF Immobilier s'inscrit-elle au sein du Groupe SNCF ?

Katayoune PANAHI : Elle est étroitement liée à celle du Groupe et aux mutations de son environnement. Le Groupe SNCF est aujourd'hui à un tournant de son histoire en raison de multiples facteurs. Outre l'évolution de sa gouvernance qui a vu la création de cinq SA, l'ouverture à la concurrence des activités Voyageurs est désormais une réalité. La crise sanitaire a d'autre part fortement impacté ses résultats mais le Groupe a su absorber le choc et démontrer la résilience de son modèle grâce à la complémentarité de ses activités et les nombreuses actions engagées depuis 2020 pour renforcer sa performance. Enfin, il doit se transformer pour faire face aux enjeux du dérèglement climatique. Encore plus depuis la crise du Covid, nos concitoyens attendent des grands groupes tels que le nôtre qu'ils agissent dans ce domaine, et plus largement, dans l'ensemble du champ de la RSE. C'est dans ce contexte que Jean-Pierre Farandou, Président-directeur général du Groupe SNCF, a défini « Tous SNCF », le nouveau projet d'entreprise à dix ans qui vise à faire du Groupe un champion mondial de la mobilité durable tourné vers l'avenir. En premier lieu, comme le rappelle la nouvelle signature « Pour nous tous » en France, où il agit chaque jour pour une mobilité plus verte, plus inclusive, et une croissance partagée au sein des territoires. SNCF Immobilier s'inscrit pleinement dans cette ambition, en contribuant à la performance

économique, environnementale et sociétale du Groupe, et en accompagnant les territoires et les villes dans leur transformation. C'est tout le sens de notre nouvelle feuille de route qui fixe le cap pour les prochaines années pour la branche immobilière, ses filiales et nos 2 800 collaborateurs.

En quoi consiste cette nouvelle feuille de route ?

K.P. : Son principe est simple : nous capitalisons sur ce qui a été fait et sur ce que nous savons faire, mais en accélérant. Elle se structure autour de trois grands axes. Le premier vise à amplifier la valorisation de nos fonciers, à la fois en termes économiques mais aussi sur le plan environnemental et sociétal, en contribuant à la fabrique d'une ville plus sobre, plus résiliente, plus solidaire et inclusive.

Le deuxième, qui s'inscrit dans la stratégie de responsabilité sociale du Groupe, est de développer le logement au cœur des territoires grâce à la mobilisation et la cession de nos fonciers dans l'ensemble des régions. Avec des objectifs ambitieux inscrits dans la nouvelle charte État-SNCF, signée en mai 2021 par Emmanuelle Wargon, ministre chargée du Logement et Jean-Pierre Farandou, Président-directeur général du Groupe SNCF, nous nous engageons à céder de nouveaux fonciers disponibles permettant la construction de 15 000 à 20 000 logements, dont 35 % de logements sociaux, d'ici 2025.

Enfin, le troisième axe vise à optimiser la performance des activités du Groupe pour qu'elles puissent se concentrer sur leur métier et toujours mieux répondre aux attentes des Français et des territoires. Par exemple, en les aidant à moderniser leur outil industriel (technicentres, campus de formation, ...) ou encore à réduire de 50 % l'empreinte carbone de leurs bâtiments sous dix ans.



//
Nous contribuons à la fabrique d'une ville plus sobre, plus résiliente, plus solidaire et inclusive."

Comment SNCF Immobilier accompagne les territoires dans leurs projets immobiliers ?

K.P. : En premier lieu, par la cession des fonciers de notre parc devenus inutiles à l'exploitation ferroviaire. Ce qui leur permet de développer de nouveaux écoquartiers, dans lesquels nous pouvons également être partie prenante en tant qu'aménageur et promoteur, c'est le rôle de notre filiale Espaces Ferroviaires, ou producteur de logement et bailleur, c'est le rôle d'ICF Habitat. Ces fonciers possèdent de nombreux atouts pour les collectivités. Ils sont situés aussi bien dans Paris et, en Île-de-France, que dans les grandes métropoles régionales et les villes moyennes, au cœur des villes et en proximité des infrastructures de mobilité. Ces différents atouts permettent aux élus de développer des projets d'aménagement de nouveaux quartiers mixant logements, activités économiques et équipements publics mais aussi d'expérimenter de nouvelles approches de cette fabrique de la ville →

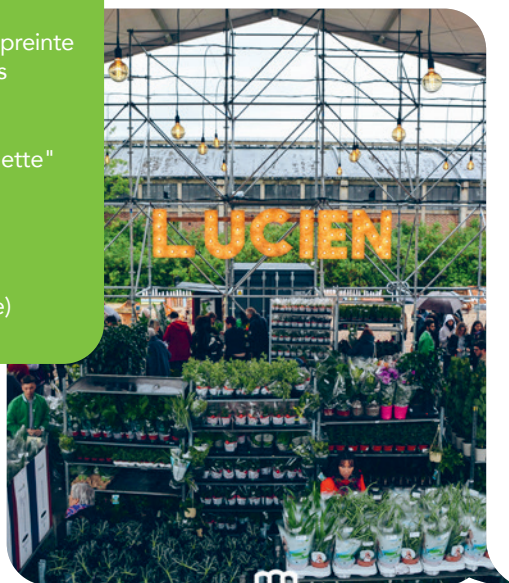
INVESTISSEMENTS RECORDS EN FAVEUR DU LOGEMENT DANS LES TERRITOIRES

ICF Habitat, la filiale logement du Groupe SNCF dont le parc compte plus de 95 000 logements (dont 85 % de logements sociaux), va investir 4,5 milliards d'euros sur dix ans pour construire et réhabiliter son patrimoine. Cet investissement prévoit de produire 18 000 logements neufs et d'en rénover 17 000 autres. Les nouvelles constructions seront réparties dans l'ensemble des régions, permettant ainsi à SNCF Immobilier de répondre à la forte tension qui existe dans certains territoires, en termes de logement social notamment, et d'offrir une réponse aux nouvelles attentes des concitoyens de logements en périphérie et dans les villes moyennes, révélées depuis la crise du Covid.



Les engagements de SNCF Immobilier pour l'environnement et le climat

- Réduire d'au moins 40 % la facture énergétique des bâtiments tertiaires du Groupe d'ici 2030 (décret tertiaire)
- Diminuer de 50 % l'empreinte carbone des bâtiments sous dix ans
- Contribuer à l'objectif "zéro artificialisation nette" (ZAN) visant à diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols sous dix ans (Loi climat et résilience)



L'URBANISME TRANSITOIRE, LABORATOIRE DE LA FABRIQUE DE LA VILLE

Déployée depuis six ans au travers d'une quarantaine de réalisations représentant 100 000 m², 4 millions de visiteurs et 400 emplois créés, la démarche d'urbanisme transitoire de SNCF Immobilier ouvre de manière temporaire des espaces ferroviaires, inutilisés ou en devenir, à de nouvelles initiatives et des acteurs émergents. Tout en maximisant l'utilité d'un lieu lors de ses phases de transition, ce dispositif permet d'imaginer de nouvelles façons de vivre la ville et de la partager, en expérimentant avec les collectivités de nouveaux modèles et solutions (économie sociale et solidaire, hybridation, renaturation, réversibilité).

● ● ● associant la société civile. Je pense notamment à notre démarche d'urbanisme transitoire. Je citerai un exemple avec la signature en novembre 2021 avec la Métropole Rouen-Normandie d'un protocole de partenariat foncier global avec une forte dimension de responsabilité sociale et environnementale. Il comprend un projet de ferme photovoltaïque de 16 hectares, des projets de tiers-lieux avec le développement d'espaces de coworking pour répondre aux besoins de télétravail des populations de la Métropole ou encore une opération d'urbanisme transitoire sur le site de la future gare de Rouen Saint-Sever qui verra la création d'un lieu vivant et alternatif sur une surface de 7 390 m² comprenant des espaces de travail, de jardinage, de restauration et de loisirs. En second lieu, nous les accompagnons, ainsi qu'un grand nombre d'acteurs privés, avec la location de nos fonciers, terrains et bâtiments. Ces sites intéressent les collectivités mais aussi

les entreprises pour une utilisation industrielle, commerciale, du stockage, de la logistique, du BTP et, dans une moindre mesure, pour la grande distribution, les coopératives agricoles voire du tertiaire.

Le développement durable est devenu une priorité des politiques d'aménagement des territoires. Comment SNCF Immobilier peut-elle y contribuer ?

K.P. : Tout d'abord par la nature même de nos fonciers. Ils apportent une réponse pertinente à la problématique de l'artificialisation des sols puisque leur emprise est déjà artificialisée, imperméabilisée. Y construire de nouveaux quartiers limite l'étalement urbain, permettant ainsi de fabriquer « la ville sur la ville » et de contribuer à l'objectif Zéro Artificialisation Nette que porte la loi climat et résilience. Les fonciers SNCF offrent aux territoires la possibilité de ne pas avoir à choisir entre la nécessité d'accroître le nombre de logements, et les aspirations légitimes des habitants à disposer de plus d'espaces naturels. Et nous allons plus loin dans les projets d'aménagement que nous menons avec eux, en renaturant ces fonciers. Cela peut prendre une forme classique comme le parc de 1 hectare qui verra le jour dans le futur quartier des Messageries. Ou une forme plus en rupture, avec la ferme urbaine installée sur le toit de l'immeuble logistique de Paris Chapelle. Nous y contribuons également par nos propres constructions ou rénovations, pour lesquelles le critère environnemental est devenu prioritaire. Matériaux biosourcés pour les nouveaux bâtiments, rénovation énergétique de notre parc de logements, nous nous attachons à produire un immobilier qui préserve son environnement.

La crise sanitaire a-t-elle fait naître de nouvelles attentes en matière d'immobilier urbain ?

K. P.: Oui et dans plusieurs domaines. D'abord avec le télétravail, une tendance de ces dernières années devenue une lame de fond depuis le Covid et pour laquelle nous avons développé des expertises en interne dont nous faisons bénéficier nos clients externes et nos concitoyens. Nos équipes identifient actuellement des espaces au cœur des villes et à proximité des infrastructures de transport qui permettront à nos partenaires institutionnels ou privés de développer des tiers-lieux, intégrant du coworking. Nous cibons notamment les villes qui ont vu leur population s'accroître ces deux dernières années, suite aux déménagements en nombre des personnes qui, incitées par les périodes de confinement, ont choisi de quitter les grands centres urbains. Plus largement, la crise du Covid a renforcé la sensibilité environnementale des Français. Nous y répondons en travaillant sur la résilience des nouvelles constructions et des projets d'aménagement, à l'image du quartier bas carbone Hébert à Paris, par exemple, où nous collaborons avec l'ARS et l'ADEME sur la prise en compte de nombreux éléments (bruit, ensoleillement, qualité de l'air, biodiversité et îlot de chaleur...).

Au-delà de la richesse et du potentiel de son foncier, quels sont les atouts de SNCF Immobilier pour les collectivités territoriales ?

K. P.: D'abord, notre proximité. Nos équipes sont implantées dans toutes les régions. Cet ancrage local nous

permet de mieux comprendre les enjeux des territoires. Ensuite, grâce à notre rôle d'ensemblier et à la diversité de nos expertises (aménageur, promoteur, bailleur social), nous sommes en mesure d'accompagner les élus dans tous leurs projets de développement urbain quelle que soit leur complexité. Enfin, par nos valeurs, nos engagements et nos innovations, nous sommes à même de répondre à leur volonté de transformer leur territoire pour le rendre plus durable, résilient et inclusif. ●

CONVENTION DU 16 DÉCEMBRE 2021 POUR LA MOBILISATION DES FONCIERS FERROVIAIRES EN ÎLE-DE-FRANCE

Déclinaison opérationnelle de la charte signée en mai dernier entre l'État et le Groupe SNCF, cette charte porte l'engagement de céder entre 2021 et 2025, 536 700 m² de fonciers non utiles aux activités ferroviaires en Île-de-France, offrant ainsi un potentiel de construction de près de 6 600 logements, dont 38 % de logements sociaux. Dès 2021, certaines opérations ont été lancées. La SNCF a ainsi cédé en juillet 2021 à l'établissement public foncier d'Île-de-France les fonciers des quatre premières phases du projet de la ZAC Écoquartier de la gare de Pantin. Cette vente permettra la création d'un nouveau quartier au pied du RER E de près de 240 000 m² de surface de plancher, avec 1 500 logements, dont 120 logements seront réalisés par ICF La Sablière.

“ Notre foncier, qui est le deuxième de France après celui de l'État, possède de nombreux atouts pour permettre aux territoires de réussir leurs projets d'aménagement. ”



Requalifier un espace foncier de 6 hectares pour créer un quartier intégrant environ 600 logements, des lieux de vie et de travail, des commerces et services, plus de 2 hectares d'espaces verts, tout en modernisant et rationalisant des installations ferroviaires.





Île-de-France

LES MESSAGERIES – PARIS 12^E

UN NOUVEAU QUARTIER MIXTE, BAS CARBONE

Grâce à un partenariat entre la Ville de Paris, SNCF Immobilier et Espaces Ferroviaires, l'est parisien va voir naître, un nouveau quartier à la pointe des préoccupations environnementales réunissant logements, activités, services et fonctions ferroviaires.

LE DÉPART D'UNE ACTIVITÉ DEVENUE UNE OPPORTUNITÉ FONCIÈRE

Réalisé en deux phases, sur huit ans d'ici à 2030, un nouveau quartier émergera dans le 12^e arrondissement de la capitale, à proximité de la Gare de Lyon. Sa genèse commence par la décision du Groupe La Poste d'abandonner le transport du courrier par TGV et le centre de tri dédié à partir de 2016. À cette opportunité d'emprise qui se libère, s'ajoutent un projet de création de deux nouvelles voies TGV et la nécessité pour le Groupe SNCF de moderniser un vaste outil logistique vieillissant : le centre d'avitaillement qui assure l'approvisionnement en produits alimentaires des trains et des commerces de la gare.

UN PROJET VERTUEUX DE TRANSFORMATION URBAINE

SNCF Immobilier et Espaces Ferroviaires, filiale d'aménagement urbain et de promotion immobilière de la SNCF, placent sur le dossier dès 2015 avec les services et les élus de la Ville de Paris. L'emplacement et la dimension du site (6 hectares) suscitent un fort intérêt de la Ville, qui souhaite soutenir le développement du logement et l'offre sociale dans la capitale. Des discussions s'engagent pour définir le projet de transformation et les règles d'urbanisme. C'est en 2018 qu'Espaces Ferroviaires, maître d'ouvrage et aménageur du site, stabilise le projet urbain et le programme, signe avec la Ville de Paris le protocole foncier ainsi que la convention de participation aux équipements et celle de rétrocession de voiries afin d'engager ce

programme d'aménagement. Celui-ci prévoit la création d'un ensemble urbain mixte avec 600 logements, des espaces de travail innovants et d'activités, des commerces et services, un espace de logistique urbaine, une école, une crèche, un jardin et des espaces verts.

CONCEPTION BIOCLIMATIQUE

Le quartier des Messageries se distinguera par sa capacité à relever le défi de la transition écologique. Bâtiments bas carbone, matériaux biosourcés, raccordement au réseau de chaleur de la Ville, panneaux solaires photovoltaïques, lutte contre les îlots de chaleur, gestion des eaux de pluies, priorité aux déplacements doux, jardin public de 1 hectare couplé à 2 hectares d'espaces paysagers favorisant la biodiversité... ●

44 000 m²

DE LOGEMENTS, 45 000 M² D'ESPACES DE TRAVAIL ET D'ANIMATION DE QUARTIER

//

Le projet des Messageries concrétise la désartificialisation de 6 hectares de foncier pour créer un quartier mixte, sobre, participant à l'effort de production de logements sociaux dans la capitale en réponse aux engagements environnementaux fixés par la Ville de Paris."

Thibaut Calin,

Directeur de projet urbain au sein de la société Espaces Ferroviaires

**Rénover un quartier pavillonnaire
en préservant son identité
et en faisant appel à des méthodes
de construction responsables.**



**CITÉ DES FAMILLES
DE SAINT-ÉTIENNE-DU-ROUVRAY (76)**

RÉHABILITATION EN VERT

À Saint-Étienne-du-Rouvray, ICF Habitat Atlantique a réhabilité un quartier historique de logement social de la ville en y construisant de nouveaux logements écoresponsables s'intégrant à l'environnement pavillonnaire alentour.

FAIRE DU NEUF AVEC DE L'ANCIEN

Au fil des ans, la Cité des Familles, une cité pavillonnaire, s'est développée et a vieilli (les premières maisons en bois offertes par des cheminots suédois à leurs collègues français datant de 1947 !). C'est pourquoi ICF Habitat Atlantique, propriétaire de cet ensemble d'habitat social, a lancé un programme de réhabilitation en 2017. Celui-ci comprenait la rénovation de 93 maisons et la destruction de 29 maisons, dont le coût de réhabilitation était trop élevé. Sur les fonciers libérés, 48 maisons neuves et 37 logements collectifs ont pu être construits.

UN PROJET EXEMPLAIRE ET RESPONSABLE

Pour mener à bien le volet construction du programme, ICF Habitat s'est attaché à préserver l'esprit d'urbanisme de village et l'architecture initiale en construisant des maisons avec une ossature en bois à la suédoise. Les nouveaux logements, traversant ou bénéficiant d'une orientation sud ou ouest, sont écoperformants. Tous sont certifiés NF Habitat et RT 2012-20%, ce qui permet aux locataires de maîtriser leur consommation d'énergie. Une attention particulière a d'autre part été portée pour réduire au minimum les nuisances du chantier grâce à des méthodes de construction responsables, à l'image de la filière sèche qui ne nécessite pas d'eau et privilégie l'usage d'écomatériaux préfabriqués en usine puis assemblés sur site. Enfin, un point d'honneur a été mis pour faire du chantier un levier de

développement économique local à travers la création d'emplois et l'utilisation de circuits courts.

UNE « COCONSTRUCTION » AVEC LA VILLE

Du début jusqu'à la fin du projet, ICF Habitat a entretenu un dialogue permanent avec la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray, membre du comité de pilotage. Des réunions ont été ainsi organisées très régulièrement avec les équipes municipales.

Un travail collaboratif qui a répondu à leurs attentes sur de nombreux sujets, de la préservation de l'aspect du quartier au relogement des locataires, jusqu'au choix des couleurs des nouvelles maisons. ●

85

NOUVEAUX LOGEMENTS CONSTRUITS
ET 93 MAISONS RÉNOVÉES

//

Le chantier de rénovation du quartier de la Cité des Familles, sur un territoire à la forte tradition cheminote, incarne l'évolution de nos méthodes de construction, plus économiques, écologiques et locales."

Annick Izier,
Directrice générale
d'ICF Habitat

Donner une seconde vie à des fonciers ferroviaires inutilisés en les mettant au service des ambitions environnementales des territoires.





Centre Ouest

FERME SOLAIRE DU MANS

AGIR POUR LE CLIMAT

Depuis avril 2021, 572 tables de panneaux photovoltaïques installés sur 17 hectares en plein cœur de l'ancienne gare de triage du Mans produisent l'équivalent de la consommation annuelle de plus de 9 600 habitants.

PREMIÈRE

Initié il y a huit ans par le Groupe SNCF, en partenariat avec Enedis et Le Mans Métropole, ce projet est le premier d'une longue série de fermes solaires ferroviaires à sortir de terre. Conçu par AIREFSOL Energies, une joint-venture créée par le Groupe avec Eolfi, société spécialisée dans les énergies décarbonées, ce projet valorise un vaste site ferroviaire inutilisé depuis une vingtaine d'années.

INTÉGRATION LOCALE

La création de l'infrastructure s'inscrit dans la stratégie de l'agglomération du Mans qui s'est dotée d'un plan climat très ambitieux avec plusieurs autres centrales photovoltaïques sur le territoire. Et contrairement à de nombreux projets d'énergie renouvelable actuels, aucune difficulté liée à son acceptation par le voisinage n'est venue freiner le projet. Et pour cause, la ferme solaire ferroviaire est cernée par des voies de toutes parts et éloignée de toute habitation.

DE NOMBREUX DÉFIS

Outre la sécurisation du terrain qui avait été bombardé pendant la guerre ou la conservation d'une parcelle boisée pour préserver l'habitat d'une plante protégée, la Direction Immobilière Territoriale a dû réunir autour de la table de très nombreux partenaires et traiter la complexité administrative qui entoure ce type de projets. À cela se sont ajoutés des défis techniques pour conduire le chantier sans

perturber les activités ferroviaires voisines (fret, travaux, infrastructures, stockage...) ni interrompre la circulation des lignes de train qui longent la ferme solaire ferroviaire. Autant de défis relevés par la DIT Centre-Ouest qui contribuent aujourd'hui à faire du Mans un territoire pionnier dans l'énergie solaire. ●

11 400

MWH PRODUITS ET 5 000 TONNES
D'ÉMISSIONS DE CO₂ ÉVITÉES PAR AN

//

Il faut décarboner notre croissance et pour cela changer notre modèle énergétique. C'est tout le sens du plan solaire que nous avons lancé."

Stéphane Le Foll,
maire du Mans,
Président de Le Mans Métropole.

Construire et exploiter un campus de formation, nouvelle génération, pour répondre aux enjeux de développement des compétences de SNCF Réseau.



Nouvelle-Aquitaine

BORDEAUX-BÈGLES

CAMPUS D'AVENIR

La Direction Immobilière SNCF et la Direction Immobilière Territoriale Nouvelle-Aquitaine ont apporté la réponse à la stratégie de formation de SNCF Réseau, en réalisant un campus ultramoderne à Bègles, porteur de l'esprit et des valeurs du Groupe.

ÉCRIN PÉDAGOGIQUE

Bâtir le réseau ferroviaire de demain passe aussi par construire de nouveaux centres de formation pour les collaborateurs actuels et futurs de SNCF Réseau. C'est dans cette optique que cette entité a confié à SNCF Immobilier la maîtrise d'ouvrage d'un programme de trois campus de dernière génération, dont celui de Bègles (33), conçus pour être à la fois un lieu de vie et un lieu d'apprentissage. Équipé de dispositifs de formation à la pointe de la technologie, le campus est implanté sur la friche ferroviaire d'Hourcade et compte trois bâtiments d'une superficie totale de 12 000 m², dont un centre d'hébergement-restauration de plus de 200 chambres pour les stagiaires et une halle technique composée d'ateliers et d'un plateau extérieur de cinq voies.

RESPONSABILITÉ CERTIFIÉE

Dans le cadre des engagements RSE du Groupe SNCF, SNCF Immobilier s'est attaché à créer un site exemplaire sur le plan environnemental. Certifiés HQE niveau « très performant », les bâtiments sont labellisés E2C1 ou E2C3 (réduction de la consommation d'énergie) grâce au déploiement de nombreuses solutions favorisant la sobriété énergétique : enveloppe bioclimatique, centrale photovoltaïque de 1 600 m², panneaux solaires pour la production d'eau chaude du bâtiment d'hébergement... L'architecture privilégie des matériaux écoresponsables (structure bois, par exemple). Une attention particulière a aussi été portée à la végétalisation des parcelles pour favoriser la biodiversité ainsi qu'à la réduction de l'impact environnemental du chantier

(gestion et tri des déchets, réemploi des terres issues des fondations...). Enfin, dans un objectif de durabilité, les bâtiments ont été conçus pour être réversibles et modulaires, afin de pouvoir s'adapter à de nouveaux usages à l'avenir.

EXPLOITATION SOUS CONTRÔLE

Le campus a été livré en janvier 2022 pour accueillir ses premiers stagiaires au mois d'avril 2022. Pour autant, SNCF Immobilier ne quittera pas les lieux. SNCF Réseau a confié à la branche immobilière du Groupe SNCF, le pilotage du facility management des trois bâtiments lors de leur phase d'exploitation afin d'offrir aux stagiaires une qualité de service optimale, à la hauteur de celles qu'ils délivrent tous les jours pour l'entretien et la sécurité des 28 000 kilomètres de voies... ●

45 600

JOURNÉES DE FORMATION
DISPENSÉE PAR AN

//

Grâce à la mobilisation des équipes de SNCF Immobilier, ce formidable projet a été livré dans les temps et dans les coûts prévus initialement, malgré la crise sanitaire et le surenchérissement des prix des matériaux qui sont survenus."

Véronique Lajoie,
Directrice de la DIT
Nouvelle-Aquitaine

**Repenser et rendre plus flexibles
les espaces de bureaux pour
accompagner la révolution des
modes et des usages de travail.**



ESPACE DYNAMIQUE DU CAMPUS DES LUMIÈRES

IMAGINER LE BUREAU DE DEMAIN

En 2020, les locaux de la Direction Immobilière du Sud-Est ont été entièrement transformés pour s'adapter aux nouveaux modes de travail induits par le développement du télétravail. Une réussite qui a déjà été dupliquée, ou qui le sera prochainement, dans de nombreux autres immeubles du Groupe SNCF.

DES COLLABORATEURS EN MOUVEMENT

Développer le travail collaboratif et le mode projet, accroître la proposition d'espaces permettant le partage et la réflexion, casser les silos entre les métiers et mieux répondre à la nouvelle réalité du télétravail ; tels sont les objectifs que la Direction Immobilière Sud-Est s'était fixés pour rendre « dynamiques » les locaux lyonnais occupés par ses équipes. Le défi est relevé. Répartis jusqu'ici sur deux étages, les 74 collaborateurs de la Direction Immobilière du Sud-Est ont été réunis sur un seul plateau. Et fini les bureaux attirés, place à dix positions de travail différentes – de la plus collaborative à celle qui permet le plus de concentration en passant par celles dédiées à la convivialité et à la discussion – dont on change plusieurs fois dans la journée, selon le besoin du moment.

UN PROJET GAGNANT

Les bénéfices de cette transformation ont été immédiats. En plus de favoriser le brassage des profils et des expertises, de répondre à l'attente forte de disposer de plus de salles de réunion avec des configurations plus variées qu'auparavant, la direction a pu accueillir dix nouveaux collaborateurs sans travaux supplémentaires. La satisfaction des salariés qui occupent ces nouveaux espaces est au rendez-vous. Quant au loyer, il a baissé de 20 %. Depuis, cette transformation est devenue une vitrine pour les clients internes du Groupe SNCF qui s'engagent à leur tour dans la même démarche et sont accompagnés par la Direction Immobilière Territoriale de l'émergence du projet jusqu'à

la livraison, avec un retour d'expérience six mois plus tard pour d'éventuels ajustements.

TRAVAILLER AILLEURS ET AUTREMENT

Pour accompagner l'essor des nouveaux modes de travail, SNCF Immobilier conduit actuellement d'autres projets innovants. Du coworking, comme à Dijon ou Lille, avec les futurs « business centers » ouverts à tous les collaborateurs du Groupe SNCF qui souhaitent se réunir en dehors de leurs bureaux ou télétravailler. Et aussi, en lien avec les collectivités locales, des tiers-lieux accueillant des espaces de coworking grand public situés dans des locaux SNCF vacants. Enfin, dans le cadre de la construction de nouveaux logements, certains immeubles abriteront un lieu de coworking qui procurera à leurs locataires des espaces de travail équipés et confortables, et de rompre l'isolement ressenti par une partie des télétravailleurs. ●

10

CHANTIERS EN COURS DE CRÉATION D'ESPACES DYNAMIQUES PILOTÉS PAR LA DIT SUD-EST

||

Les projets de création d'espaces dynamiques répondent à la transformation accélérée des modes de travail dans les entreprises, ainsi qu'à la généralisation du télétravail observée depuis la crise sanitaire."

Lætitia Toinon,
Responsable groupe tertiaire et social du pôle stratégie immobilière de la DIT Sud-Est.

Contribuer à la régénération urbaine de Toulouse pour accompagner la croissance démographique et le développement économique de la métropole.





Grand Sud

TOULOUSE RAYNAL-SERNAM

UN NOUVEAU QUARTIER MIXTE ENTRE EN GARE

À Toulouse, SNCF Immobilier et sa filiale Espaces Ferroviaires engagent la transformation de 3 hectares de foncier au sein de la ZAC « Grand Matabiau, quais d'Oc », vaste programme d'aménagement et de requalification des quartiers autour de la gare de Toulouse-Matabiau.

DES SURFACES FERROVIAIRES LIBÉRÉES

Sous l'impulsion de l'aménageur Europolia, SPL créée par Toulouse Métropole et la Région Occitanie/Pyrénées-Méditerranée, tout un nouveau quartier se réalisera d'ici 2030 dans le cadre de la ZAC « Grand Matabiau, quais d'Oc » étendue sur 135 hectares, dans la continuité du centre historique de Toulouse et autour de la gare de Toulouse-Matabiau. SNCF Immobilier est un acteur clé de ce programme de redynamisation du territoire au travers de la restructuration du plateau ferroviaire, dont plus de 7 hectares de foncier vont être libérés sous pilotage de SNCF Immobilier pour être cédés à Europolia.

En complément, sur le secteur Sernam, SNCF Immobilier pilote la libération d'environ 3 hectares de foncier SNCF permettant la réalisation de deux projets de reconversion assurée sous la maîtrise d'ouvrage d'Espaces Ferroviaires.

ESPACES FERROVIAIRES, DÉVELOPPEUR URBAIN ET IMMOBILIER

Espaces Ferroviaires est le promoteur du tout premier projet immobilier sur le secteur Sernam : il s'agit d'un bâtiment tertiaire de 13 000 m² intégrant 2 000 m² de terrasses et jardins ainsi qu'un parking silo de 260 places entièrement réversible. Il sera achevé en 2024. Le second projet consiste à la reconversion des anciens entrepôts de la Sernam en un quartier mixte d'environ 65 000 m². Espaces Ferroviaires en assure l'aménagement urbain et développera en copromotion avec des partenaires ce programme dont

les premiers lots seront livrés à partir de 2026. Il mêlera des espaces de travail et d'habitat, en accession libre, social et de coliving, ainsi que des services de proximité. Les pieds d'immeubles seront des espaces actifs ouverts au public apportant de l'attractivité à l'ensemble du quartier. Les bâtiments seront labellisés E3C1 avec l'objectif d'être raccordés au réseau de chaleur développé par Europolia.

UN RÔLE DE GARANT

En tant que transformateur urbain, Espaces Ferroviaires acquerra le foncier, assurera sa viabilisation et son remembrement, organisera les appels d'offres puis la désignation des partenaires et copromoteurs pour le développement des lots. Cette fabrique urbaine, en concertation étroite avec Europolia et Toulouse Métropole, permet de partager les enjeux et de garantir le respect des ambitions architecturales, urbanistiques et environnementales définies par les collectivités à l'échelle de la ZAC. ●

77000 m²

surface de plancher

45 000 M² DE BUREAUX,
27 000 M² DE LOGEMENTS ET DE RÉSIDENCES,
5 000 M² DE SERVICES ET DE COMMERCES

//

Face à une forte attente des entreprises pour une implantation en centre-ville, ce programme apportera une réponse par une nouvelle offre tertiaire innovante."

Pierre d'Oyonville,
Directeur grands projets et aménagement –
régions, au sein de la société Espaces Ferroviaires

Ouvrir de manière temporaire des espaces ferroviaires, inutilisés ou en devenir, à de nouveaux usages.





Grand Est

LA GRENZE

CRÉER DU LIEN AU CŒUR DE LA VILLE

Depuis juin 2019, SNCF Immobilier met à disposition d'un collectif un site optimisé proche de la gare basse de Strasbourg, qui réunit chaque été dans une ambiance conviviale et familiale des habitants des quartiers environnants autour de multiples animations.

ESPACE CULTUREL

En janvier 2019, une jeune association strasbourgeoise, dédiée à la promotion des scènes émergentes et du vivre-ensemble, recherche un site pour y implanter un espace culturel ouvert à tous. Après avoir sollicité plusieurs acteurs locaux, elle frappe aux portes du Groupe SNCF. Six mois plus tard, La Grenze ouvre les siennes et accueille ses premiers visiteurs sur un site ferroviaire occupé autrefois par les douanes, proche de la gare basse de Strasbourg. Le lieu réunit une terrasse culturelle de 2 000 m² avec un bar, un restaurant et même un potager collaboratif, ainsi qu'une salle de concert de 500 m².

RÉINVENTER LA VILLE

L'ouverture de La Grenze s'inscrit dans le cadre de la démarche d'urbanisme transitoire menée depuis plus de six ans par SNCF Immobilier. Le principe ? Faire vivre de manière temporaire une emprise ferroviaire inutilisée dans l'attente de sa reconversion. Cela, en y accueillant des initiatives d'autres acteurs, dont les projets contribuent à réinventer la ville et à créer du lien tout en répondant aux nouvelles attentes des habitants.

ÉCHANGES ET RENCONTRES

La Grenze, qui bénéficie du soutien des collectivités (Eurométropole et Ville de Strasbourg, Région Grand Est, Conseil départemental du Bas-Rhin), répond parfaitement à ce cahier des charges. Son succès le prouve. Chaque été depuis

trois ans, des milliers de Strasbourgeois de tous âges fréquentent chaque jour le lieu où sont proposées de multiples animations : concerts, yoga, initiations sportives, lectures de contes, débats... Forts de cette réussite, SNCF Immobilier et La Grenze ont signé récemment avec l'association un nouveau bail pour prolonger l'aventure de deux années supplémentaires pour le moment, voire davantage en fonction du futur projet de valorisation de l'ensemble du site de la gare basse de Strasbourg en cours d'élaboration. ●

PLUS DE

20 000

VISITEURS CHAQUE ÉTÉ DEPUIS 3 ANS

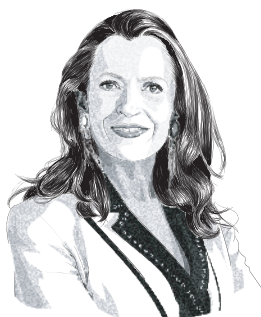
//

La Grenze est l'occasion de faire vivre d'une nouvelle manière le quartier de la gare dans l'attente de sa mutation grâce à un site qui, chaque année pendant quatre mois, résonne de musiques, d'échanges, de rencontres et de rires."

Rita Merolle,

Directrice de la communication et des relations institutionnelles, juin 2019

UN COMITÉ DE DIRECTION ET DES DIRECTEURS TERRITORIAUX À VOTRE ÉCOUTE



Katayoune PANAH,
Directrice SNCF Immobilier



Albane BARRE,
Directrice des relations institutionnelles



Gilles BALLERAT,
Directeur de la stratégie immobilière
et Directeur général de S2FIT



Thierry BAUCHET,
Directeur immobilier Sud-Est



Romain DUBOIS,
Directeur général du groupe ICF Habitat



Nathalie NILSON,
Directrice de la communication



Gilles MERGY,
Directeur du réseau territorial



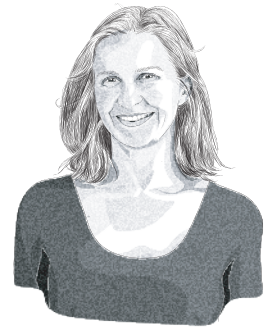
Charlotte GIRERD,
Directrice transition, RSE et innovation



Christophe CHARTRAIN,
Directeur immobilier Hauts-de-France Normandie



Jean FAUSSURIER,
Directeur immobilier Île-de-France



Véronique LAJOIE,
Directrice immobilière Nouvelle-Aquitaine



Frédéric BERNA,
Directeur immobilier Grand Sud



Yann SAURET,
Directeur immobilier Centre-Ouest



Laurent FÈVRE,
Directeur immobilier Grand Est



Fadia KARAM,
Directrice de la valorisation immobilière
et Directrice générale d'Espaces Ferroviaires



Pierre LACOMBE,
Directeur administration et finances



Frédéric GOUJIL,
Directeur Environnement de travail

Suivez-nous !



