

# INNOVER

POUR DES TERRITOIRES PLUS  
INCLUSIFS, PLUS RÉSILIENTS  
ET PLUS DURABLES



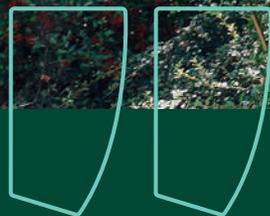
**SNCF**

IMMOBILIER



## Sommaire

Chiffres clés	<b>p. 04</b>
Interview d'Antoine de Rocquigny	<b>p. 06</b>
Innovation	<b>p. 10</b>
Centre Ouest	<b>p. 12</b>
Grand Est	<b>p. 14</b>
Grand Sud	<b>p. 16</b>
Hauts-de-France Normandie	<b>p. 18</b>
Île-de-France	<b>p. 20</b>
Nouvelle Aquitaine	<b>p. 22</b>
Sud Est	<b>p. 24</b>
Carte régions	<b>p. 26</b>



*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."*

## Patrimoine Immobilier groupe SNCF :

**110 000**

HECTARES  
DE FONCIER

**12** MILLIONS  
DE M<sup>2</sup> DE BÂTIMENTS

**2**<sup>ÈME</sup>  
PROPRIÉTAIRE  
FONCIER DE FRANCE

## SNCF Immobilier, c'est :

**30 000**

HECTARES DE FONCIER  
(HORS INFRASTRUCTURES  
FERROVIAIRES ET GARES)



Îlot Fulton, résidence Paris 13<sup>e</sup>

**7,7** MILLIONS DE M<sup>2</sup>  
DE BÂTIMENTS TERTIAIRES,  
INDUSTRIELS, FERROVIAIRES  
ET SOCIAUX

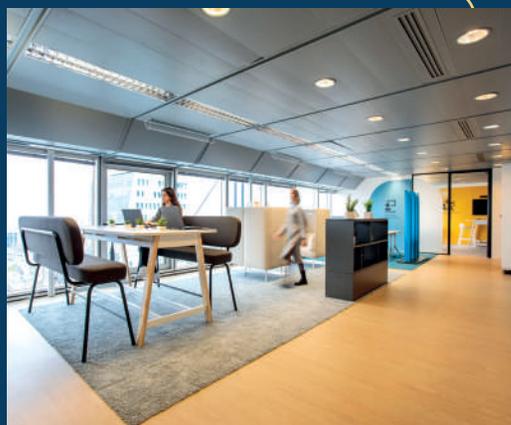
**100 000**

LOGEMENTS DONT 85 %  
EN LOGEMENT SOCIAL

La direction  
immobilière de  
SNCF est organisée  
autour de :

## 6 DIRECTIONS

IMMOBILIÈRES TERRITORIALES  
ET LA DIRECTION IMMOBILIÈRE  
ÎLE-DE-FRANCE



L'entrevue,  
corporoworking  
SNCF, Lille (Nord)



Technicentre industriel  
d'Hellemmes (Nord)

## 3 FILIALES :

- S2FIT, FONCIÈRE
- ESPACES FERROVIAIRES,  
AMÉNAGEUR ET PROMOTEUR
- LE GROUPE ICF HABITAT,  
BAILLEUR

SOIT **2 800**  
PERSONNES

# 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. Explications d'Antoine de Rocquigny, son directeur.



**ANTOINE DE ROCQUIGNY,**  
Directeur de l'immobilier  
du groupe SNCF

## Quelle est la mission de SNCF Immobilier vis-à-vis du groupe SNCF ?

**Antoine de Rocquigny :** La Direction de l'immobilier SNCF est au service des différentes SA de notre groupe : SNCF Réseau, Gares & Connexions, SNCF Voyageurs et Fret. Cela représente 85 % de notre travail. Nous les accompagnons dans l'amélioration de leur performance et dans leurs projets de développement. Nous sommes là pour leur permettre d'exercer leurs missions de transporteurs, de gestionnaires d'infrastructure et de gares dans les meilleures conditions. Comme toute direction immobilière d'un grand groupe, notre champ d'actions est vaste. Nous avons la responsabilité d'adapter le parc immobilier SNCF à nos usages actuels, de fournir une bonne qualité de vie au travail aux équipes dans les bureaux, les ateliers, les postes d'aiguillages, de moderniser leurs outils de travail, comme les technicentres par exemple, tout en optimisant leur facture immobilière.

**“ Les anciens terrains ferroviaires, qu’ils soient en zone dense ou non, représentent une ressource précieuse, car parfois rare, pour les acteurs locaux. ”**

## **Quel est son rôle auprès des collectivités territoriales ?**

**A. de R. :** Notre première mission auprès des collectivités est d’être leur interlocuteur unique pour la fonction immobilière. Notre rôle est de coordonner les différents propriétaires SNCF pour trouver la solution la plus pertinente à leurs projets selon le contexte.

Nous les accompagnons dans leurs projets d’aménagement et de développement, quelle qu’en soit la nature - logements, activités tertiaires et commerciales, parking, espaces renaturés, etc. - en cédant nos terrains devenus inutilisés à l’exploitation, et en participant à la conception de leurs projets urbains.

Sur les 30 000 hectares de terrain que nous gérons, 2 000 ont été identifiés comme pouvant faire l’objet d’une cession. Les anciens terrains ferroviaires, souvent en centre-ville, proches des gares, représentent une ressource précieuse, car parfois rare, pour les acteurs locaux. À titre d’exemple, la SNCF mobilise environ 70 hectares de foncier mutable dans Paris, qui à terme pourront faire l’objet de nouveaux sites urbains. Mais c’est aussi une ressource parfois complexe, sur laquelle l’activité ferroviaire a laissé une empreinte. Certaines fonctionnalités y sont encore opérationnelles, comme les réseaux électriques que nous utilisons pour faire circuler les trains.

La filiale Espaces Ferroviaires, maître d’ouvrage aménageur et développeur immobilier SNCF, pilote et réalise, en lien avec les collectivités, la reconversion urbaine d’une trentaine de sites en France, dont 20 hectares à Paris. Ces projets de fabrique urbaine sont un levier majeur de la re-fertilisation de sites SNCF artificialisés, de la création de logements et de la reconstitution de la continuité urbaine dans les territoires.

Le groupe ICF Habitat, autre composante du groupe SNCF, fort de sa longue expérience de bailleur, notamment social, participe quant à lui au développement de l’offre de logements au côté des collectivités. Parfois de manière surprenante, comme ce fut le cas en 2022 avec la Tour Watt dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris. C’était un ancien foyer cheminot, qui après sa réhabilitation est devenu une tour d’habitation de 195 logements.

Plus récemment, la filiale parisienne, ICF Habitat La Sablière a conduit un projet de renouvellement urbain, l’îlot Fulton, qui a permis de livrer plus de 300 logements beaucoup plus vertueux que les 168 construits dans les années 50 qui préexistaient sur cet emplacement.



La Belle Saison, Arcachon (Gironde)

## **Des fonciers ferroviaires au service du logement**

En 2021, le groupe SNCF s’est engagé auprès de la ministre du Logement à poursuivre sa politique de cession des fonciers ferroviaires en faveur de la production de logements sur la période 2021-2025. **L’objectif est de permettre aux collectivités, par la cession de fonciers devenus inutilisés à l’exploitation ferroviaire, de construire de 15 000 à 20 000 logements, dont 35% de logements sociaux.** Depuis 2021, cinq chartes régionales ont été signées en déclinaison de la charte nationale, sur des territoires où la tension sur le logement est extrêmement forte : Île-de-France, Occitanie, Provence Alpes Côte-d’Azur, Pays-de-la-Loire, Nouvelle-Aquitaine. Cela représente 13 000 nouveaux logements potentiels sur ces territoires.

## “ Le travail avec les différentes SA du groupe SNCF représente 85% de notre travail. ”

À l’opposé de la densité urbaine, nous savons que les terrains SNCF excentrés, déjà artificialisés et viabilisés dans le cadre d’une activité industrielle, parfois encore raccordés au réseau ferré, sont un atout précieux pour la réindustrialisation d’un territoire.

Par ailleurs, SNCF Immobilier prend part au projet de Services express régionaux métropolitains auprès de SNCF Réseau et Gares & Connexions afin de construire le ferroviaire de demain qui irriguera les grandes agglomérations régionales, participant en cela à la décarbonation des mobilités sur leur territoire. Le développement du transport générera par ailleurs une dynamique de valorisation territoriale qui sera un levier de partenariat avec les collectivités.

## Quels sont les défis auxquels doit répondre SNCF Immobilier dans le contexte actuel ?

**A. de R. :** Il y a de nombreux enjeux fonciers aujourd’hui, liés au besoin impératif d’accroître l’offre de logements en France, mais aussi de permettre la réindustrialisation des territoires (évoquée plus haut), ou le développement des énergies renouvelables. Le tout dans un périmètre de terrains réduit du fait de la loi Climat et Résilience et du Zéro Artificialisation Nette. À cela s’ajoute la nécessité de préserver la biodiversité, de développer des puits de carbone, de redonner sa place à une nature indispensable au bien-vivre de nos concitoyens. Nous savons qu’un patrimoine foncier tel que le nôtre doit servir l’ensemble de ces causes.

Pour revenir sur le logement, le secteur traverse une période compliquée avec une hausse des coûts de construction et l’augmentation des taux d’intérêt. Notre Groupe est très sensible à cela, d’autant que c’est une préoccupation importante pour nos collaborateurs, à laquelle nous répondons entre autres avec ICF Habitat. Mais les logements ICF n’accueillent pas que des cheminots : 70 % des locataires sont extérieurs au groupe SNCF. Parmi eux, un grand nombre sont des travailleurs clés à qui nous nous efforçons de proposer des solutions logement à proximité des transports et des bassins d’emploi.

La crise environnementale que nous vivons nous impose par ailleurs de relever deux défis fondamentaux pour nos propres actifs. Le parc SNCF doit respecter des impératifs plus nécessaires que jamais en termes d’économies d’énergies et de diminution de son empreinte carbone, conformément au Décret tertiaire et à nos engagements de diviser par deux les émissions de CO<sub>2</sub> de nos bâtiments. Les conséquences du changement climatique, comme les inondations, les sécheresses, de plus en plus récurrentes nous conduisent quant à elles à adapter notre patrimoine industriel et ferroviaire pour préserver notre capacité de service public.

La SNCF, à travers sa Direction immobilière, construit des solutions pour rendre ses installations et bâtiments plus résilients et proposer des solutions d’aménagements adaptées aux enjeux environnementaux d’aujourd’hui et de demain.

## “ Le parc SNCF doit respecter des impératifs plus nécessaires que jamais en termes d’économies d’énergies et de diminution de son empreinte carbone. ”

## Un programme photovoltaïque toujours plus ambitieux

**Depuis plusieurs années, SNCF Immobilier participe au déploiement de centrales solaires sur les terrains SNCF libres, ainsi que sur les toits de ses bâtiments.** Dernière mise en exploitation, près du Mans, une ancienne gare de triage a ainsi été équipée de 30 000 panneaux photovoltaïques fin 2022. L'électricité produite couvre l'équivalent des besoins électriques de 4 500 foyers sur un an.

En 2023, le groupe SNCF a intensifié cette démarche en créant sa nouvelle filiale SNCF Renouvelables afin de devenir directement productrice d'énergies renouvelables. L'objectif de 1 000 mégawatts crête de capacités photovoltaïques d'ici 2030 représente l'équivalent de 20% de la consommation électrique du groupe SNCF.



La centrale photovoltaïque du Mans-Arnage (Sarthe)



Bercy beaucoup, Paris 12°

## L'urbanisme transitoire évolue

Depuis sa création en 2015, SNCF Immobilier a œuvré pour donner une nouvelle vie aux emprises ferroviaires non utilisées (terrains inoccupés, bâtiments vides), en créant de nouveaux lieux de partage et de vie dans l'attente de leur reconversion future. Ces projets d'urbanisme transitoire, étroitement liés à l'identité et au potentiel du site occupé, ont une forte dimension inclusive et sont des lieux importants de convivialité. **Outre ces caractéristiques pérennes, la dernière génération de projets d'urbanisme transitoire comporte quelques spécificités.** Décidés à l'issue d'une mise en concurrence, ils représentent le choix des élus et des riverains de manière plus lisible et les dimensions écologiques et la robustesse économique des activités qui s'implanteront sur ces sites sont clairement prises en compte. Ils s'inscrivent dans une durée plus longue, de 10 à 12 ans et peuvent préfigurer ce que le site deviendra à terme.



# LES BÂTIMENTS MOBILES ET MODULABLES

**Dans un contexte où le besoin de logements, d'hébergements d'urgence et de locaux d'activité est prégnant, SNCF Immobilier et ses partenaires ont lancé la démarche des Toits Temporaires Urbains (TTU), une solution novatrice répondant à ces enjeux.**

---

### **Une réponse aux besoins urgents**

Le prototype de Bâtiment Mobile et Modulable (BMM) a été présenté en janvier 2023. La démarche «Toits Temporaires Urbains», initiée par la Banque des Territoires, le Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis, SNCF Immobilier et ICF Habitat est ainsi devenue réalité. L'un des objectifs de cette démarche : répondre à l'impératif d'action face à la crise du logement et aux besoins croissants en hébergement. L'objectif sous-jacent est de transformer des espaces vacants en sites utiles et

attractifs, contribuant ainsi à l'amélioration de la qualité de vie des citoyens et à la dynamisation des quartiers. Les BMM apportent une solution souple et efficace, adaptée aux zones urbaines tendues où la disponibilité foncière est limitée, mais aussi aux zones plus détendues. Ces bâtiments peuvent aussi héberger des activités économiques ou sociales.

### **Un modèle constructif innovant**

Conçus en France par le groupement Selvea, ces bâtiments déplaçables et reconfigurables offrent une grande adaptabilité aux besoins évolutifs des collectivités. Fabriqués en structure bois et isolés avec des matériaux biosourcés, ils allient performance environnementale et confort pour les utilisateurs. Cette approche de construction hors site présente plusieurs avantages majeurs. Elle permet une mise en œuvre rapide et efficace, réduisant ainsi les délais de réalisation des projets et les coûts. Elle offre également une grande flexibilité d'utilisation qui permet aux bâtiments de s'adapter aux spécificités de chaque site et

aux besoins changeants des usagers. Enfin, elle favorise une approche durable de la construction, principalement à base de matériaux écologiques et limite l'empreinte carbone des bâtiments.

### **Une solution à usages multiples**

Les BMM représentent une réponse inclusive aux besoins variés des communautés urbaines. Accueillir des élèves le temps de travaux de réhabilitation de leur collège, offrir une solution d'accueil qualitative à des personnes en situation d'urgence, loger confortablement les équipes d'un chantier ferroviaire, etc. La flexibilité de ces bâtiments ouvre un large champ d'usages. En offrant des solutions de logement abordables et temporaires, ils contribuent à lutter contre l'exclusion et la précarité résidentielle, permettant ainsi à un plus grand nombre de personnes d'accéder à un habitat décent et sécurisé. En proposant des espaces polyvalents et modulables, ils encouragent le développement d'activités économiques et sociales au sein des quartiers, favorisant ainsi la vitalité et la diversité urbaine.

---

Les BMM peuvent être déplacés au moins deux fois au cours de leur vie et permettre ainsi la rotation d'opérations sur plusieurs sites.





# LE MANS : UN NOUVEAU CENTRE DE FORMATION SNCF EN CENTRE-VILLE

“ Le futur Technicampus SNCF s’inscrit pleinement dans l’ambition que Le Mans Métropole porte avec conviction au service de la formation. Avec ses 9 000 stagiaires et 38 000 journées de formation chaque année, ce centre de formation est une pierre angulaire de l’offre de formation que la Métropole déploie, autant en formation continue qu’en formation initiale, avec une priorité donnée aux voies de l’innovation qui feront la singularité et l’attractivité du Technicampus. ”

**STÉPHANE LE FOLL**, Maire du Mans et Président de Le Mans Métropole

**La ville des 24 heures légendaires est aussi ferroviaire. La présence de longue date de la SNCF y est confirmée par la construction de ce technicampus qui accueillera tous les opérateurs de maintenance des trains dès 2026.**

### **Une forte présence SNCF dans la ville**

Depuis l’arrivée du premier train en gare du Mans, en 1854, l’histoire de la SNCF et celle de la ville sont étroitement liées. Nombreux sont les sites ferroviaires qui y sont implantés : les archives historiques, le centre d’ingénierie du matériel, les bureaux des équipes TER et SNCF Réseau... et le centre de formation aux métiers de la maintenance des matériels roulants. Celui-ci accueille chaque année 9 000 stagiaires qui reçoivent au total 38 000 journées de formation. C’est le passage obligé pour les opérateurs qui entretiennent et réparent les trains au quotidien.

### **Un centre de formation unique pour la maintenance des trains**

S’il est crucial pour l’activité SNCF, ce centre est aussi important pour la Métropole du Mans qui a choisi de l’accompagner dans son projet. Au moment de remplacer le bâtiment hébergeant actuellement les formations, situé en périphérie de la ville, l’équipe de la Métropole s’est engagée



Après un diagnostic biodiversité, un écologue a été consulté pour conserver en bonne santé la majorité des arbres présents sur la parcelle.

**2**  
**HECTARES**  
**C’EST LA TAILLE DE LA PARCELLE QUI ACCUEILLERA LE TECHNICAMPUS, À PROXIMITÉ DE LA GARE**

financièrement, afin de permettre son installation en centre-ville du Mans.

Le projet, baptisé Technicampus, est suivi par SNCF Immobilier, pour le compte de son client, la direction du Matériel, chez SNCF Voyageurs, et piloté par S2FIT1 (foncière immobilière du Groupe) qui assure également le rôle de maître d’ouvrage. Il s’agit du troisième site stratégique réalisé par S2FIT1 après les technicentres de Romilly-sur-Seine et Vénissieux en 2019.

Actuellement occupée par des terrains de sport, la parcelle de plus de 2 hectares retenue pour le projet accueillera trois bâtiments, l’un destiné à la formation théorique, d’une superficie de 4 600 m<sup>2</sup>, le deuxième, l’atelier mesurera 2 200 m<sup>2</sup> et sera consacré à la formation pratique. Le troisième prévu pour l’hébergement et la restauration des stagiaires, s’étalera sur 2 600 m<sup>2</sup>.

### **L'écoresponsabilité et l'accessibilité au cœur du projet**

Le Technicampus, qui devrait ouvrir en 2026, sera implanté à proximité de la gare, pour être accessible facilement en tramway, à vélo, ou à pied. Il sera certifié avec les référentiels Bâtiment Haute Qualité Environnementale (HQE) niveau très performant, le label accessibilité (niveau AA) ainsi que les labels Bâtiment biosourcé et Biodiversity. Afin de mieux inscrire le Technicampus dans l’environnement local, le projet s’inspire de l’architecture typique du Mans, alliant bois (biosourcé) et béton, ainsi que des toitures marquées, caractéristiques de la région.

# CHARLEVILLE-MÉZIÈRES : UN RENOUVEAU INDUSTRIEL



“ Les rotondes de Mohon représentent une opportunité de revitalisation économique et patrimoniale pour notre ville. Ce projet permettra de créer de nouveaux emplois tout en préservant un héritage industriel inscrit aux monuments historiques. Nous sommes fiers de participer à cette initiative innovante et durable pour l’avenir de Charleville-Mézières. ”

**BORIS RAVIGNON**, Maire de Charleville-Mézières  
et Président d’Ardenne Métropole



Au départ, il y avait deux rotondes sur le site de Mohon, d’où le nom donné aux ateliers, “les rotondes de Mohon”. Surnom qui est resté, même après la destruction de la première. Les projets se sont succédés pour la seconde. Salle de spectacle ? Antenne de l’université ? Elle renaîtra finalement dans l’activité industrielle.

**2,5**  
**HECTARES**  
**DE FONCIER DONT 12000 M<sup>2</sup>**  
**DE BÂTIMENTS**

**Un nouveau chapitre s’écrit pour les anciens ateliers de Mohon, à Charleville-Mézières. Autrefois témoins de l’industrie ferroviaire régionale, ces bâtiments connaissent une renaissance et retrouvent leur usage industriel premier.**

### **Un ancrage industriel et patrimonial**

Érigées entre 1908 et 1912, les rotondes de Mohon pouvaient à l’origine abriter chacune 32 voies ferrées et assuraient le petit entretien, l’alimentation en combustible et le garage de locomotives. Avec le déclin de l’industrie sidérurgique et de l’exploitation minière en Lorraine, le trafic ferroviaire et l’activité des rotondes ont également diminué, engendrant ainsi la destruction de la première rotonde en 1981. Néanmoins, leur inscription au titre des Monuments Historiques en 1984 témoigne de leur importance dans l’histoire ferroviaire locale. Aujourd’hui, ce site emblématique entame un nouveau chapitre de son histoire, tourné vers la réindustrialisation du territoire et la préservation du patrimoine.

### **Un nouveau souffle pour les rotondes de Mohon**

En effet, les rotondes, réhabilitées, seront transformées par Les Ateliers de Venduvre, spécialistes de la construction

de wagons spéciaux, afin de devenir un pôle de production moderne spécialisé dans la fabrication de wagons pour les charges lourdes et de containers destinés à l’industrie nucléaire. Une manière de répondre aux objectifs gouvernementaux en préservant des emplois sur place, sans artificialiser davantage de fonciers agricoles. Le projet s’avère d’une grande complexité, avec des travaux à mener sur la rotonde, classée aux Monuments historiques, un faisceau de voies ferroviaire à rendre disponible, un accès au réseau ferré national à garantir pour le repreneur, etc. La volonté conjuguée du futur repreneur et de la collectivité de Charleville-Mézières, et la coordination entre SNCF Immobilier, SNCF Voyageurs, le propriétaire des lieux, et SNCF Réseau, pour les infrastructures ferroviaires, sont indispensables. Mais le jeu en vaut la chandelle.

### **Une démarche conciliant les enjeux locaux et objectifs nationaux**

En conciliant réindustrialisation du territoire, préservation du patrimoine et développement économique, cette démarche permet non seulement de créer de nouveaux emplois locaux mais aussi de maintenir et de renforcer le tissu économique et industriel de la région, tout en préservant l’identité culturelle et l’histoire ferroviaire locale.



# À LUNEL : UN NOUVEAU QUARTIER AUTOUR DE LA GARE

“ Aujourd'hui ville centre d'une nouvelle agglomération, Lunel prend pleinement sa place entre Montpellier et Nîmes. Avec la réalisation prochaine du programme de la Manufacture, le pôle d'échange multimodal jouera pleinement son rôle d'interface entre ces deux métropoles. À travers la création de ce nouveau quartier, Lunel entend offrir un cadre de vie agréable et fonctionnel en matière de transports, à ses nouveaux habitants. ”

PIERRE SOUJOL,  
Maire de Lunel

**Près de 200 logements sont en cours de construction à Lunel à proximité de la gare, dans le futur quartier de la Manufacture.**



Le pont tournant, conservé dans la Manufacture, fera le lien entre le parking de la gare et les logements.

### **La Manufacture : un nouveau quartier au passé industriel**

La première pierre a été posée en juin dernier. Le nouveau «quartier gare», situé à côté du Pôle d'échange multimodal (PEM) inauguré en 2020, se dessine concrètement : baptisé la Manufacture, il regroupera 190 logements. À l'origine de ce projet, l'impulsion donnée par SNCF Immobilier. «*Nous avons contribué au PEM par notre ingénierie foncière, via l'ordonnancement et la mise à disposition des terrains nécessaires au projet*», se souvient Gilles Thomas, de la Direction immobilière Grand Sud. *Nous aurions pu nous arrêter là, mais nous avons souhaité dépasser l'approche purement "mobilité" pour proposer une véritable reconquête du quartier situé autour de la gare.*» Fin 2019, SNCF Immobilier vend une ancienne rotonde en déshérence et quelque 10 000 m<sup>2</sup> de fonciers adjacents devenus inutiles, à l'opérateur immobilier GGL. Avec, en contrepartie, l'engagement d'y développer un programme de logements. Les matériaux, briques, verre et métal, rappelleront les codes de l'industrie. Ces habitations, constituées à 30% de logements sociaux, seront particulièrement bien situées, à 15 minutes en TER des deux Métropoles régionales, Nîmes et Montpellier, avec des dessertes ferroviaires cadencées en complément de l'offre de la halte routière. La volonté de la collectivité est de valoriser des modes de transport décarbonés, avec le train, mais aussi

des bus, la création de pistes cyclables, et la possibilité de recharger les véhicules électriques dans les résidences.

### **Un fort engagement écologique**

La construction prend place dans un site végétalisé, aménagé par un paysagiste. L'engagement écologique est omniprésent, notamment par la mise en place d'une charte «chantier vert» pour la phase travaux, par des systèmes de chauffage et de rafraîchissement décarbonés, par la géothermie. De plus, dans cette région où les températures peuvent devenir caniculaires l'été, les logements ont été conçus pour être confortables en saison chaude : traversants, poly-orientés et avec des balcons protégés par des casquettes.

La mémoire ferroviaire du site subsiste : l'ancien pont tournant qui desservait la rotonde, est conservé au milieu d'un espace détente.

### **Dans l'ancienne gare, un lieu d'échange**

Au Sud du site, le bâtiment de l'ancienne gare de Lunel complète le projet de PEM et le quartier de la Manufacture par une nouvelle approche expérimentale de l'urbanisme. Depuis, deux ans, il héberge le collectif d'architectes la Preuve par sept pour une «permanence architecturale». Il s'agit de faire le test «grandeur nature» de nouveaux usages et d'engager une réflexion avec la Collectivité et les acteurs de terrain pour décider de l'avenir de ce bâtiment, véritable lieu d'échange social et citoyen.

**190**  
**LOGEMENTS**  
SONT EN COURS DE  
CONSTRUCTION À LUNEL

# LILLE : UNE RÉHABILITATION INNOVANTE



**En 2021, ICF Habitat Nord-Est entreprend une réhabilitation ambitieuse de la résidence située au 37 rue Javary à Lille, une construction datant des années 1950. Ce projet de transformation offre des perspectives inédites en matière de rénovation pour les bâtiments de moyenne hauteur.**



ICF Habitat opère toujours les réhabilitations en milieu occupé. Cela signifie que les locataires restent dans leur logement pendant les travaux.

### **Les défis d'une transformation majeure**

L'amélioration du confort des logements, la revitalisation des espaces extérieurs et l'embellissement des façades étaient au cœur de cette réhabilitation. Relever ces défis dans un bâtiment de 37 mètres de hauteur, comprenant 95 logements, présente des contraintes importantes. Ponts thermiques, ardoises amiantées endommagées, coursives fermées par une construction en ossature bois en 1990, et une extension en toiture, tous ces éléments nécessitent une solution technique innovante.

### **Une solution novatrice pour un résultat durable**

Pour répondre à ce défi, ICF Habitat Nord-Est opte pour une solution proposée par la société Myral, axée sur l'isolation thermique extérieure. Cette approche repose sur l'utilisation de matériaux recyclés pour le bardage, l'isolant et les supports, contribuant à la décarbonation du patrimoine immobilier et permettant de gérer efficacement les problématiques d'étanchéité, de poids, d'hygrothermie et de risque incendie.

Le bardage en PVC, issu notamment d'anciennes menuiseries extérieures, associé au polyuréthane provenant d'anciens sièges de voiture et à l'aluminium d'anciennes plaques d'immatriculations et de cannettes recyclées, modernise considérablement l'esthétique de la résidence tout en améliorant ses performances énergétiques et acoustiques.

Grâce à cette réhabilitation, la performance énergétique de la résidence passe d'une étiquette C à une étiquette B,

témoignant ainsi de l'efficacité de la solution technique mise en œuvre. Cette méthode minimise également les désagréments pour les locataires, puisqu'ils restent chez eux pendant la durée des travaux.

### **Une innovation à l'échelle nationale**

Cette réhabilitation pionnière ouvre la voie à de nouvelles perspectives dans la rénovation des bâtiments en hauteur. Elle crée un précédent technique (ATEX de Cas B\*) pour les bâtiments présentant une même configuration, et un gain de temps pour les prochains chantiers. Il s'agit de la première fois qu'un bardage isolant de ce type est réalisé sur une ossature bois existante de cette taille, à l'échelle nationale. «*Dans un contexte où la rénovation énergétique reste un impératif, les complexités techniques se multiplient, notamment en raison des interventions précédentes réalisées en dehors des nouvelles normes*», explique Loris Poidvin, directeur du Développement et du Patrimoine chez ICF Habitat. La solution adoptée améliore le confort des résidents, mais elle s'inscrit également dans une démarche durable, en réduisant l'empreinte environnementale et en favorisant la décarbonation du patrimoine immobilier.

\*L'appréciation technique d'expérimentation (ATEX) est une procédure rapide d'évaluation des procédés et produits innovants. Elle a pour but, à condition qu'elle recueille un avis favorable du comité d'experts, de rendre possible leur assurabilité et constitue en cela une première étape vers l'Avis technique.

### **25 000 logements rénovés par ICF Habitat d'ici 2032**

ICF Habitat, au même titre que les autres bailleurs sociaux, doit intensifier sa chasse aux passoires thermiques. Comme prévu par la loi Climat & Résilience de 2021, les biens classés G ne pourront plus être reloués à partir de janvier 2025. La même interdiction visera les F en 2028 et les E en 2034. Les F et G représentent entre 2% et 3% du parc d'ICF Habitat. Les E, entre 15% et 20%.

La réhabilitation complète d'un logement pour gagner au moins trois étiquettes peut atteindre 80 000 euros dans du collectif. Mais les coûts peuvent aller au-delà de 100 000 euros dans le cadre d'une réhabilitation d'une maison individuelle qui vise une étiquette B.

Le programme de rénovation des habitats concerne 25 000 logements au cours des dix prochaines années. Lorsqu'un immeuble est réhabilité, cela peut permettre aux locataires d'économiser entre 200 et 400 euros par an sur les dépenses énergétiques.

# 50 000

## EUROS

**D'INVESTISSEMENT  
PAR LOGEMENT, CO-FINANÇÉS  
AVEC LA MÉTROPOLÉ EUROPÉENNE  
DE LILLE, LA VILLE DE LILLE ET  
LA BANQUE DES TERRITOIRES**



# SAINT-DENIS : LES CATHÉDRALES DU RAIL, ENTRE HISTOIRE ET MODERNITÉ

“ Les Cathédrales du rail sont aujourd’hui un patrimoine et seront demain une formidable incarnation de la transformation d’un passé industriel en un nouveau quartier réuni autour des enjeux culturels, de résilience et de rayonnement. La Ville de Saint-Denis et le territoire de Plaine Commune continueront d’incarner la culture hip-hop et d’être le centre de gravité des cultures urbaines. ”

**MATHIEU HANOTIN**, Maire de Saint-Denis et Président de Plaine Commune

**De l’industrie ferroviaire à la culture urbaine, il n’y a qu’un pas... Construits en 1920, ces grands ateliers surnommés «cathédrales» renaîtront en 2029, plus d’un siècle plus tard, sous la forme de musée du hip-hop. Mais le projet dans son ensemble est bien plus vaste.**

### **Une cathédrale pour la culture hip-hop**

Surnommé «la grande cathédrale», ce bâtiment n’a pas été conçu pour des fidèles, mais pour des cheminots, afin de réparer des locomotives à vapeur pour le transport de marchandises. Ses dimensions sont dignes d’une cathédrale : 95 mètres de long pour la halle principale pour 19 mètres de hauteur, les réparations de ces engins nécessitant de les soulever, d’où une hauteur sous plafond impressionnante. «Inscrit à l’inventaire des monuments historiques en 2004, l’édifice de béton est un héritage très intéressant de l’architecture industrielle», décrit Ali Louni, responsable de projet valorisation à la direction Île-de-France de SNCF Immobilier. Un écrin idéal pour accueillir l’Aérosol, le futur musée du hip-hop au cœur de l’une des régions qui l’a vu émerger en France : la Seine-Saint-Denis. «Ce sera une manière d’ouvrir ces cathédrales à la population de la ville», ajoute Ali Louni.



Au plus fort de l’activité du site, à la fin des années 1930, ce sont 1 100 cheminots qui travaillaient sur place pour maintenir jusqu’à 120 locomotives de transport de marchandises.

**5,5**  
**HECTARES**  
DANS LA VILLE

### **650 logements neufs à venir en 2029**

Le projet, choisi début 2023 à l’issue d’une consultation lancée par SNCF Immobilier, la Ville de Saint-Denis et Plaine Commune, est celui du groupement formé par Eiffage Aménagement et Aire Nouvelle, filiale d’Equans France. Maquis-Art se chargera du projet culturel.

Le programme nourrit des objectifs conséquents sur le plan social. Sur les 650 logements neufs à venir, 30% seront en bail réel solidaire, 20% en logements sociaux, et 50% en accession libre. À ce jour, il s’agit du programme immobilier incluant le plus important nombre de logements en bail réel solidaire d’Île-de-France. Autour des logements, c’est tout un quartier qui prendra vie, avec des équipements publics, des commerces de proximité, des activités sociales et sportives, des stations-vélos, bornes de recharge électriques, etc.

### **Architecture bioclimatique et parc pour la biodiversité**

Raccordés au réseau de chauffage urbain, les logements seront construits à partir de matériaux et revêtements locaux, biosourcés ou issus de l’économie circulaire. Le parc de 1,65 hectares, planté de 650 arbres, un par logement, abritera la faune locale et préservera un vaste espace ouvert au cœur du quartier. Et fera ainsi une transition harmonieuse entre le bâti ancien - les halles restaurées - et les habitations toutes neuves.

# BORDEAUX : UN PROJET NOVATEUR D'URBANISME TRANSITOIRE



“ Dans le projet des Halles Armagnac, la démarche impulsée par SNCF Immobilier est très innovante. Elle nous a donné le temps et les moyens pour créer l’intelligence collective, avec les collectivités, le propriétaire SNCF et les partenaires. C’est très précieux car cela nous a permis de bâtir un projet solide 100 % social et solidaire pour ce nouveau quartier à venir. ”

**ANTOINE BRAUD**, Président de Petite Lune, l'un des partenaires du collectif.



L’aspect démontable est au cœur de ce projet d’urbanisme transitoire. En effet, le site doit pouvoir retourner à un usage ferroviaire au terme d’une occupation de huit ans.

**Les Halles Armagnac, un ancien site de fret ferroviaire à Bordeaux Belcier, s'apprêtent à renaître grâce à une initiative ambitieuse portée par SNCF Immobilier. Fermés depuis une décennie, ces vastes locaux de près de 6 000 m<sup>2</sup> se préparent à être transformés en un espace dynamique et polyvalent, en phase avec les besoins émergents de la ville.**

### **Une réhabilitation au service de l’innovation urbaine**

Portées par la vision innovante de SNCF Immobilier, les Halles Armagnac deviendront un lieu de convergence pour une diversité d’activités. Le projet, élaboré en collaboration avec un collectif d’une dizaine de structures sélectionnées suite à un appel à manifestation d’intérêt lancé en 2023, vise à insuffler une nouvelle énergie au quartier Belcier.

Ce projet novateur de bâtiment modulable qui s’étend sur 400 mètres de long offre un espace adaptable à l’évolution des usages. Son insertion urbaine stratégique près de la gare Saint-Jean le positionne comme un acteur clé dans le développement économique et social de la Métropole. Doté d’un important potentiel, les trois parties distinctes de ce bâtiment - dédiées à la production, au commerce et aux événements - offrent un cadre flexible pour répondre aux besoins variés de la communauté locale.

### **Une approche participative, frugale et ancrée localement**

Dès le début du processus, SNCF Immobilier a adopté une démarche participative, impliquant les acteurs locaux et les partenaires publics dans la définition du projet. Des ateliers collaboratifs ont été organisés pour recueillir les besoins et les idées de la communauté. En favorisant la collaboration sans relation contractuelle rigide, la SNCF a placé l’intelligence collective au centre de cette initiative, et avec elle, l’innovation et la créativité.

Ancrées dans le tissu local bordelais, les Halles Armagnac incarnent également une conception frugale dans leur réhabilitation. Les structures démontables sont systématiquement choisies, afin de limiter les ressources utilisées et de revenir, si nécessaire, à une activité ferroviaire à la fin du contrat d’occupation provisoire. Par ailleurs, les matériaux choisis pour l’aménagement, l’ameublement, la décoration et la signalétique proviennent principalement de filières de réemploi. Enfin, les pratiques de production qui seront proposées, telles que le pôle de réemploi et l’anti-gaspillage, s’inscrivent dans une logique d’économie circulaire.

### **Une transformation en harmonie avec le territoire**

À partir de 2025, les Halles Armagnac pourront accueillir du public en tant que lieu de convivialité, avec une brasserie solidaire, mais aussi salle de spectacle. Parmi les structures qui prendront place dans les halles, il y aura aussi un atelier de recyclage et de réparation, une ressourcerie et une association de tourisme pédestre. Un mélange d’associations et d’entreprises de l’économie sociale et solidaire qui devrait créer une cinquantaine d’emplois sur place.

**6 000** m<sup>2</sup>

**TRANSFORMÉS EN  
UN ESPACE DYNAMIQUE  
ET POLYVALENT**



# LYON : LA DÉCARBONATION EN MARCHÉ

“ La Métropole de Lyon développe massivement les réseaux de chaleur sur son territoire et va doubler le nombre de raccordements entre 2020 et 2026. Le réseau Centre Métropole distribue de la chaleur en majorité renouvelable à plus de 65 000 équivalents logements. Je me réjouis du raccordement des sites SNCF et des Armées qui font partie des plus importants raccordés à ce réseau. ”

**BRUNO BERNARD**, Président  
de la Métropole de Lyon

**En 2023, la SNCF et ses partenaires ont franchi une nouvelle étape vers la décarbonation de leurs activités en inaugurant le raccordement au chauffage urbain du technicentre TGV et de l'un des technicentres TER de Lyon, ainsi que des bâtiments du 7<sup>e</sup> Régiment du Matériel. Cette initiative, menée conjointement par SNCF Immobilier, l'Établissement du Service d'Infrastructure de la Défense de Lyon, la Métropole de Lyon et la société Dalkia, s'inscrit dans une démarche de réduction de la dépendance aux énergies fossiles.**

### Une démarche de décarbonation

Avec un chauffage urbain constitué à 65 % d'énergies renouvelables, ce raccordement d'un technicentre TER et du technicentre TGV de Lyon a permis de réduire sensiblement les émissions de CO<sub>2</sub> liées au chauffage. Trois chaudières gaz de 4 500 kW ont donc été retirées, remplacées par le raccordement au chauffage urbain. Avec à la clé, environ 699 tonnes de CO<sub>2</sub> évitées chaque année pour le chauffage des quatre bâtiments des deux technicentres (d'une superficie totale de 35 900 m<sup>2</sup>). Un résultat significatif dans la réduction des émissions de gaz à effet de serre, aligné avec les normes environnementales et les impératifs de développement durable.



À ce jour, une quinzaine de sites SNCF sont raccordés à un réseau de chauffage urbain, contre seulement deux en 2015.

**699**  
**TONNES**  
**DE CO<sub>2</sub> ÉVITÉES**  
**ANNUELLEMENT**

### Une gestion financière raisonnée

Sur le plan financier, ce projet s'inscrit dans une démarche à coûts constants, bénéficiant notamment de 198 000 euros de Certificats d'Économie d'Énergie (CEE). Grâce à une stabilité du coût de l'énergie du réseau de chaleur urbain sur une période de dix ans, cette transition vers des énergies plus durables offre une perspective économique solide pour l'avenir.

### Une avancée significative

Cette transition s'inscrit dans une approche plus large de la SNCF et de ses partenaires. La principale source de chaleur du réseau Centre Métropole provient de la récupération de l'énergie de l'incinération des ordures ménagères de Gerland, complétée par des chaufferies au bois-énergie (ou biomasse). Un réseau de 196 km de canalisations relie ces unités de production aux bâtiments à chauffer. De l'eau à température élevée, entre 70 et 180 degrés Celsius en fonction des techniques mises en œuvre, circule en boucle afin de «livrer» sa chaleur aux différentes sous-stations dans lesquelles se fait l'échange de chaleur.

L'intégration de cette solution de chauffage urbain constitue une étape majeure dans la transition énergétique des infrastructures ferroviaires. Au-delà des bénéfices environnementaux et financiers, ce projet témoigne de l'engagement de la SNCF et de ses partenaires en faveur de la décarbonation de leurs activités, contribuant ainsi activement à la lutte contre le changement climatique.

# UNE PRÉSENCE AU CŒUR DES TERRITOIRES

L'ENGAGEMENT  
DE SNCF IMMOBILIER  
À TRAVERS SES PROJETS  
INNOVANTS COUVRE  
L'ENSEMBLE  
DU TERRITOIRE  
FRANÇAIS, APPORTANT  
UNE CONTRIBUTION  
SIGNIFICATIVE  
AU DÉVELOPPEMENT  
URBAIN ET À  
LA TRANSFORMATION  
DES VILLES.





## Vos contacts SNCF Immobilier dans les territoires



### **Direction immobilière Hauts-de-France Normandie**

LAURENT LESMARIE  
laurent.lesmarie@sncf.fr



### **Direction immobilière Centre Ouest**

LAURENT FÈVRE  
laurent.fevre@sncf.fr



### **Direction immobilière Nouvelle Aquitaine**

CAROL JONARD  
carol.jonard@sncf.fr



### **Direction immobilière Île-de-France**

ARNAUD LUNEL  
arnaud.lunel@sncf.fr



### **Direction immobilière Grand Est**

MARIE VÉRONIQUE GABRIEL  
marie-veronique.gabriel@sncf.fr



### **Direction immobilière Sud Est**

THIERRY BAUCHET  
thierry.bauchet@sncf.fr



### **Direction immobilière Grand Sud**

GAËLLE GRASSET  
gaelle.grasset@sncf.fr

**Suivez-nous !**



Crédits photos : @istockphoto - @SNCF Immobilier -  
@Laurent Mayeux - @Bertrand Jacquot -  
@Philippe Planchot - @Arkolia - @L'Imagerie Studio -  
@A+Architecture - @Jean-Michel Benoit - @Helenis -  
@MYRAL - @Byencore - @Sebastien Godefroy

