Forum des projets urbains de la Méditerranée

Marseille - 1er juillet 2022

SNCF IMMOBILIER, ACTEUR DE RÉFÉRENCE DANS LA FABRICATION DE LA VILLE SUR LA VILLE

Forum des projets urbains

SNCF IMMOBILIER

PARTENAIRE DES ACTEURS DU TERRITOIRE

1ER JUILLET 2022

NOTRE **ATELIER PROJET**

Deuxième propriétaire foncier au niveau national, les SA propriétaires du Groupe Public Unifié SNCF ont confié à SNCF Immobilier la valorisation de leur patrimoine devenu inutile à l'exploitation ferroviaire.

A ce titre, SNCF Immobilier travaille en étroite collaboration avec les acteurs du territoire et particulièrement les collectivités en vue de permettre l'aménagement et le développement de nouvelles opérations sur les actifs devenus inutiles pour le groupe, très souvent situés au cœur des villes, et leur donner un nouvel usage en lien direct avec les objectifs de développement du territoire, de mobilité durable et de sobriété foncière.

Afin d'ancrer cette collaboration durablement, SNCF Immobilier met en place des démarches partenariales avec les collectivités par le biais notamment de protocoles.

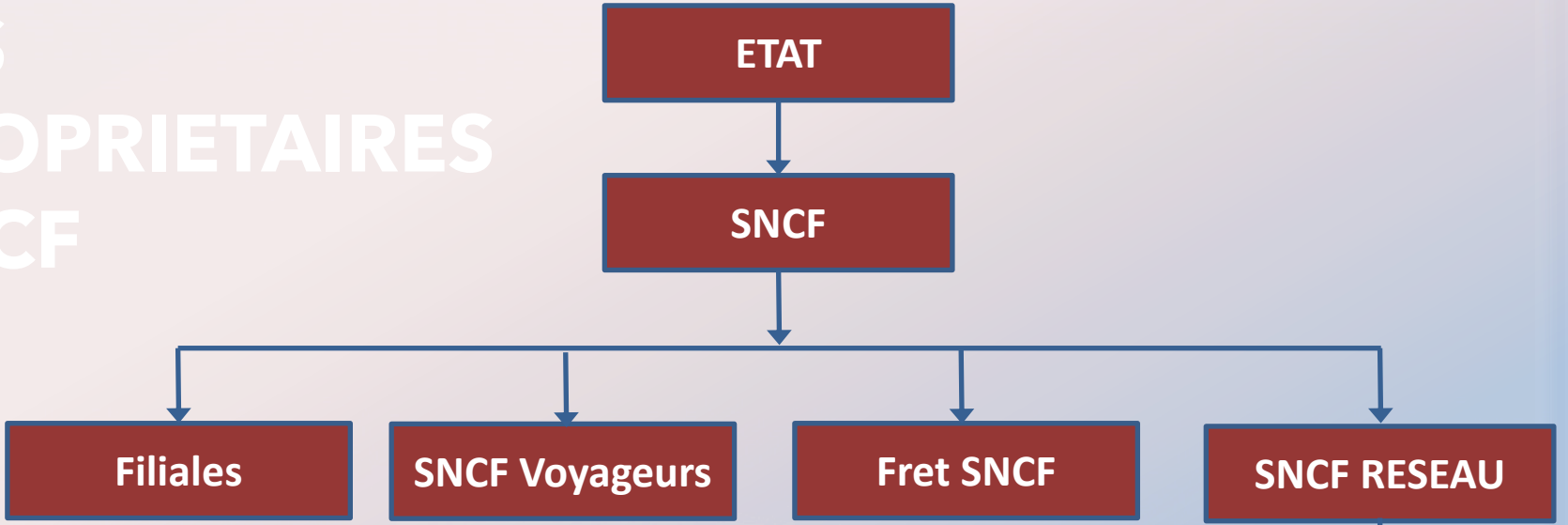
Lunel - Opérateur Hélénis @Philippe Rubio Architectes

NOTRE **ATELIER PROJET**

- Présentation SNCF Immobilier et DIT Grand Sud, *Gaelle Grasset*
- Présentation Nationale de la démarche Partenariats & Protocoles, *Véronique Lavigne*
- Illustration 1 : Une démarche relationnelle et partenariale sur le site de ***Lunel,*** *Gilles Thomas*
- Illustration 2 : Urbanisme Prospectif, le Protocole avec les collectivités, exemple du Protocole avec la Métropole Aix-Marseille Provence, ***Commune de La Bouilladisse,*** *Sophie Mongibello*

Lunel - Opérateur Hélénis @Philippe Rubio Architectes

LES PROPRIETAIRES SNCF



+ L'Etat détient intégralement la société mère, la société nationale SNCF, dont le capital est incessible.
+ La Société nationale SNCF intègre le Groupe : elle détient toutes les sociétés directement ou indirectement.
+ Les titres de SNCF Réseau et SNCF Voyageurs sont incessibles.

SNCF IMMOBILIER

LES CHIFFRES CLÉS **SNCF IMMOBILIER**

SNCF Immobilier gère pour le compte du Groupe SNCF

8 millions de m²

DE BÂTIMENTS INDUSTRIELS, FERROVIAIRES,
TERTIAIRES ET SOCIAUX

20 000 hectares
DE TERRAINS

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 — SNCF IMMOBILIER

S2FIT — SNCF IMMOBILIER

ICF HABITAT — SNCF IMMOBILIER

NOTRE **ACTIVITÉ**

Le groupe SNCF est le deuxième propriétaire immobilier en France derrière l'Etat, avec un total de 20 000 hectares de terrain et 8 millions de m^2 de bâtiments industriels, tertiaires et d'activités sociales.

SNCF Immobilier gère, pour le compte des SA du groupe, 70% de ce patrimoine réparti sur tout le territoire, généralement à proximité des zones d'activités économiques.

Lunel Hélénis La Manufacture @ Philippe Rubio Architecte

SNCF IMMOBILIER

NOS **MISSIONS**

OPTIMISER

LA PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE SNCF, en réalisant des gains économiques, en modernisant l'outil industriel, ferroviaire & tertiaire et en pilotant la trajectoire énergie carbone de ses bâtiments.

VALORISER

LE PATRIMOINE DU GROUPE en mobilisant le foncier qui n'est plus nécessaire à l'exploitation ferroviaire pour créer des villes sobres, résilientes, solidaires et inclusives, avec les collectivités territoriales.

DÉVELOPPER

UNE OFFRE DE LOGEMENTS AU CŒUR DES TERRITOIRES, en modernisant l'existant et en construisant des logements neufs.

UNE AMBITION FORTE : INTÉGRER DANS TOUTES NOS ACTIONS LA PERFORMANCE SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE

SNCF IMMOBILIER

NOS **ACTIONS** AU CŒUR DES **TERRITOIRES**

SNCF Immobilier contribue à la création de villes sobres, résilientes, inclusives et solidaires

Convertir les sites qui n'ont plus d'utilité pour l'exploitation ferroviaire **en nouveaux espaces urbains** (ex : Chapelle International, Hébert, Ordener ou Les Messageries à Paris, Grand Matabiau Quais d'Oc à Toulouse, Ilot Beaumont à Rennes,…), **notamment avec la filiale Espaces Ferroviaires.**

Créer des sites d'urbanisme transitoire sur des terrains en attente de transformation. Ils sont, le plus souvent, engagés dans une démarche sociale et de solidarité.

SNCF IMMOBILIER

©RSH_P

NOS **ACTIONS** AU CŒUR DES **TERRITOIRES**

SNCF Immobilier contribue à la création de villes sobres, résilientes, inclusives et solidaires

Saint-Étienne-du-Rouvray ©Bénard EAndia.fr

Ferme solaire du Mans©rkolia Énergies,

Répondre aux engagements du groupe pour la mobilisation du foncier pour la création de logements, notamment via le développement de l'offre de nos filiales ICF Habitat

Participer à l'engagement pour la transition énergétique : implantation de fermes solaires, renaturation d'espaces urbains, création de voies vertes, etc.

NOTRE **RESEAU**

DIT **GRAND SUD**

CHIFFRES CLÉS

2 086 bâtiments ferroviaires

82 bâtiments tertiaires

518 bâtiments industriels

523 bâtiments sociaux

113 postes

- **Plus de 3.300 ha de fonciers**
- **Plus de 860.000 M² de surfaces bâties**

SNCF IMMOBILIER

DE L'OPPORTUNITE AU PROJET

Opportunité identifiée par SNCF Immobilier (optimisation du parc, actif inutile), par un opérateur ou répondant à un projet d'aménagement d'une collectivité

Un préalable : L'instruction de la **Mutabilité** du foncier permettant d'envisager sa valorisation externe

Travail partenarial avec la collectivité permettant de définir la programmation et de valider la stratégie de valorisation afin de sélectionner le partenaire opérateur

Signature d'une PSV avec l'opérateur sous conditions suspensives

Si besoin, Etudes et travaux de libérations et/ou reconstitutions permettant la libération physique du foncier

Mise en œuvre de la PSV (mise en compatibilité des documents d'urbanisme, dépôt PC/PA, purges administratives, déclassement) & réitération de la vente

Suivi de la réalisation de l'opération jusqu'à la livraison effective

Travail itératif avec les collectivités concernées et l'opérateur

POINT SUR LA DÉMARCHE PARTENARIATS & PROTOCOLES

- 21 protocoles signés depuis 2016

- 7 signatures prévues en 2022

ILLUSTRATION 1 : LUNEL - RELATION PARTENARIALE

©CCPL Communauté Communes Pays de Lunel

ILLUSTRATION 1 : RELATION PARTENARIALE ET PROJET 360° Lunel

ILLUSTRATION 1 : LUNEL - RELATION PARTENARIALE

PEM livré en 2020 : la nouvelle mobilité en gare

- env. 30 000 m² d'emprises SNCF avec Convention de Transfert de Gestion de 25 ans
- l'ensemble des propriétaires du groupe SNCF sont concernés

Projet Urbain Nord – GGL/Hélénis : à la reconquête d'un quartier gare

- emprise 10 000 m² SNCF Réseau + 6 000 m² Tiers
- Cession décembre 2019 pour 190 logements dont 30 % logements sociaux

Ancienne Gare : le droit à l'expérimentation

- permanence architecturale avec PP7

Projet urbain Sud :

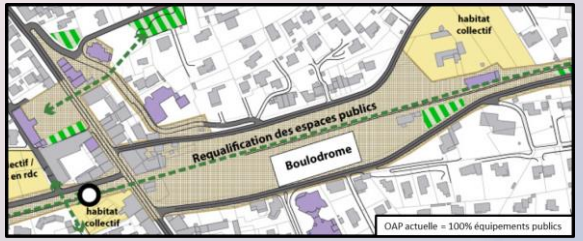
- Environ 10 000 m²

Boucler la boucle ! Les dernières emprises ferroviaires à requalifier !

SNCF IMMOBILIER

ILLUSTRATION 2 : URBANISME PROSPECTIF

Anticiper l'évolution des documents d'urbanisme
Co-construire un projet en partenariat avec la collectivité



Phase amont/émergence :

- Pré-identification et sélection des périmètres à enjeux sur la base d'une analyse multicritères (situation d'occupation / utilité ferroviaire/contraintes technique - économique - politique - règlementaire …)

- Partager les objectifs, les attentes en interne (SIM, propriétaires, filiales) pour prédéfinir une orientation, stratégie sur ces sites

- Présenter les réflexions à la collectivité concernée afin de recueillir les besoins éventuels et préciser la démarche en cohérence avec les politiques publiques portées par la collectivité et l'Etat, répondre aux enjeux du territoire

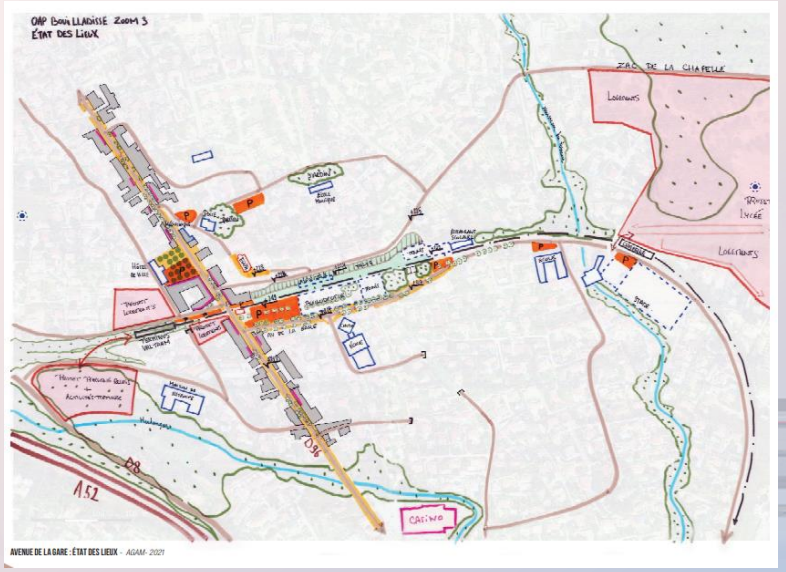
➔ Travail partenarial (si nécessaire mise en place de protocole, d'expérimentation agence d'urbanisme ….)

VUE AÉRIENNE - Google Earth - 2021

AVENUE DE LA GARE : ÉTAT DES LIEUX FONCIER ET OCCUPATION - AGAM- 2021

Phase de travail collaboratif :

- Projections / études capacitaires (plusieurs hypothèses) en partenariat avec l'AGAM
- Travail Itératif permettant d'aboutir à un scenario cible partagé avec la collectivité (si nécessaire phasage dans le temps et l'espace)



Résultat : Déclinaison opérationnelle des démarches engagées

➔Nouvelle OAP futur PLUI CT4

➔Protocole d'application

- Court terme :
  - Ouverture de 3 zones à l'urbanisation (env. 50 logements)

- Moyen-long terme :
  - Mise en place d'une convention d'application pour définir les modalités de valorisation du foncier restant
  - Maintien de l'occupation aux conditions actuelles

MERCI