



**GROUPE
RATP**

Le Groupe RATP, acteur engagé au service des villes

Réseau national des aménageurs, 31 mars 2022

Un large portefeuille de biens immobiliers



740 hectares de fonciers



500 ha de
voies ferrées



50 ha d'ateliers de
maintenance ferrés



70 ha de dépôts
de bus



120 ha de fonciers divers
(usages sociaux, sportifs,
logistiques...)

Biens du GI

Biens de reprise

Biens du GI

Biens propres



400 000 m²
de bâtiments tertiaires

150 M€ de
charges annuelles

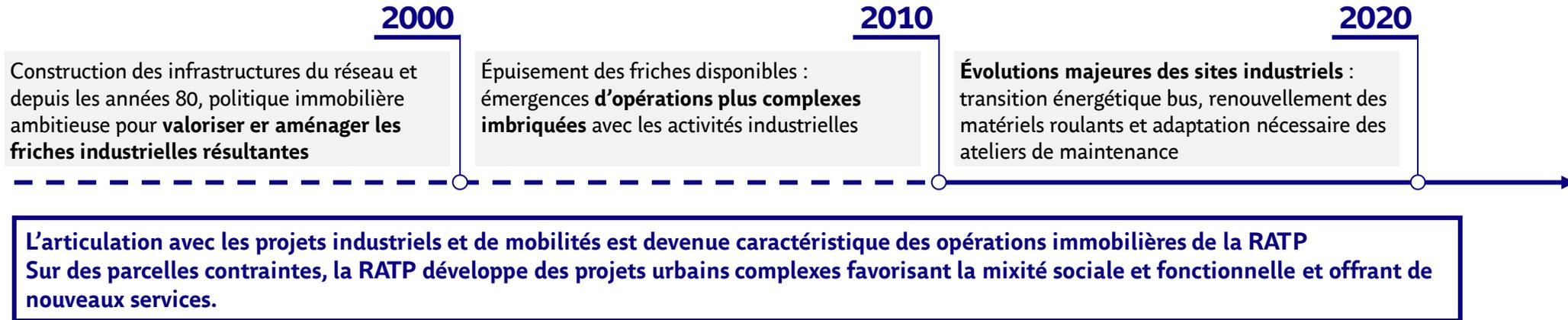


Plus de friche, ni de foncier libre non imbriqué avec des activités

► **Volonté de maintenir le patrimoine majoritairement urbain et de le valoriser**

La RATP : un ADN urbain

Un peu
d'histoire
une approche
urbaine qui
s'affirme



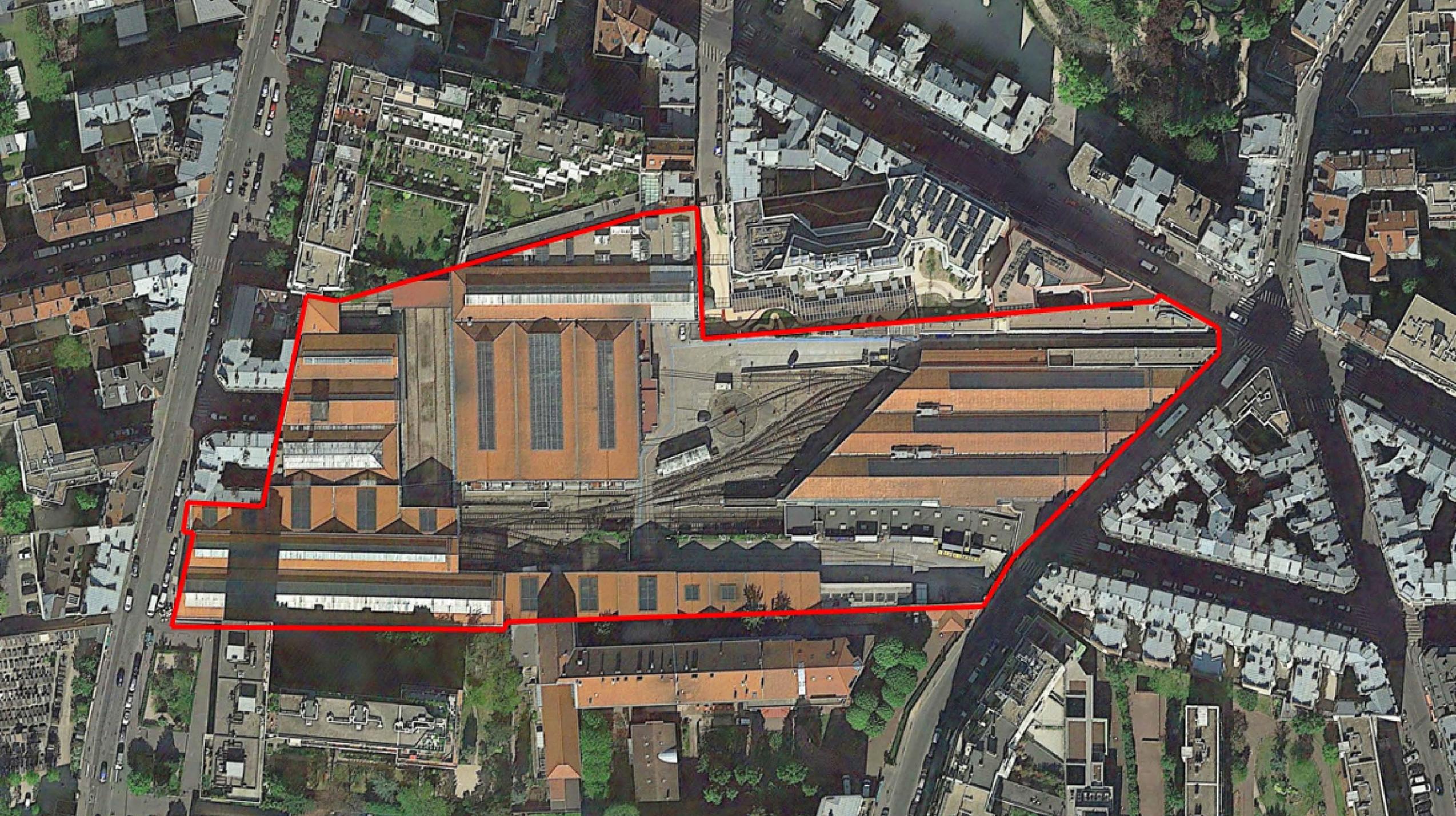
Important patrimoine industriel à **pérenniser en cœur de ville**, au plus près des activités de transport, dans une **logique de performance et de mixité urbaine**



Inscription des services tertiaires **en cohérence avec les autres activités** et dans les **meilleurs standards d'aménagement**

Un patrimoine
foncier qui
oblige

Du fait de leur taille étendue en zones bâties denses, les emprises de la RATP soulèvent des questions urbaines d'intégration des activités du Groupe dans la Ville.



Les 3 moteurs de la valorisation du patrimoine RATP :

Accompagner les transformations industrielles



- ▶ *Pérenniser les activités industrielles en centre-ville dans une logique durable de service public performant*

Agir en partenaire des collectivités



- ▶ *Soutenir les villes dans leurs ambitions et favoriser la mixité urbaine en réunissant résidences, entreprises, commerces et équipements*

Construire la ville de demain



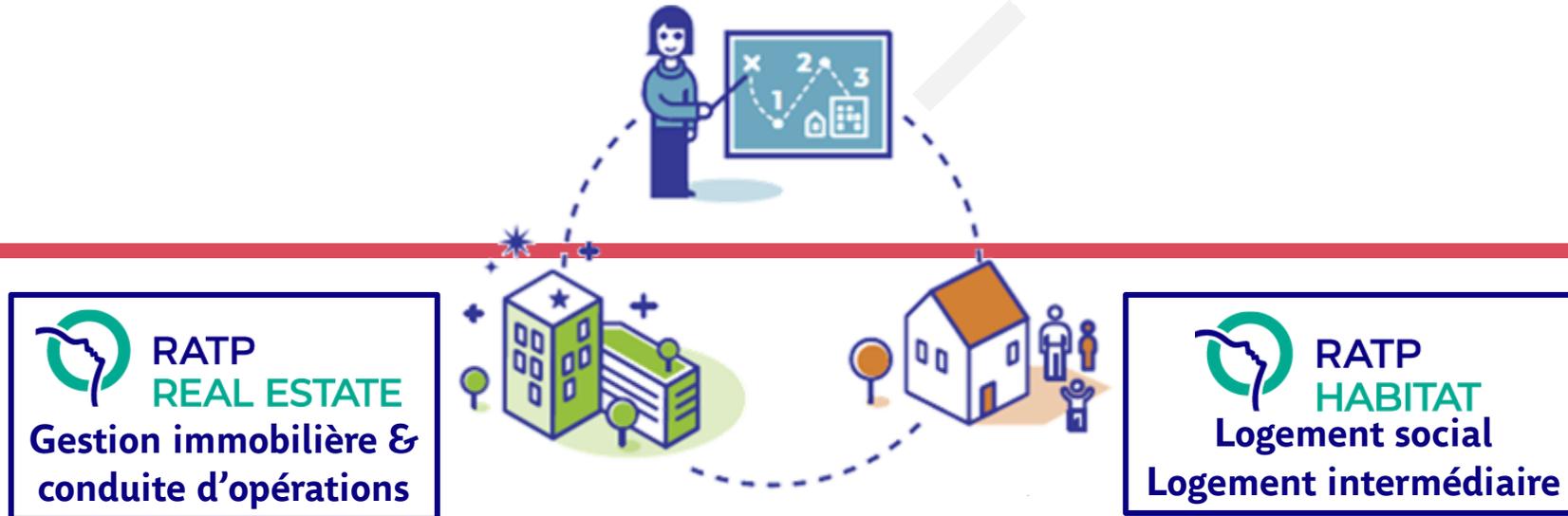
- ▶ *Être un acteur engagé du bien vivre ensemble*



**Un objectif stratégique :
+ 4000 logements dont 50% sociaux,
à horizon 2032**

Organisation des activités immobilières au sein du Groupe

La direction de l'immobilier Groupe, en tant que MOA, pense la stratégie immobilière du Groupe et décide des opérations à mener



**Solutions
Ville**
by RATP GROUP

Activités et filiales regroupées au sein de la filiale RATP Solutions Ville pour la mise en œuvre des projets

Un premier exemple de mixité urbaine réussie

Le centre bus de Lagny Pyrénées (Paris 20ème)



le **1^{er}**
centre bus

100%

électrique en plein
cœur de Paris

700

emplois industriels
maintenus sur le site

30 000 m²

de bureaux au-dessus du site soit

1 800

emplois tertiaires dans un
quartier jusqu'alors
majoritairement résidentiel



Une capacité de remisage
augmentée de

60%

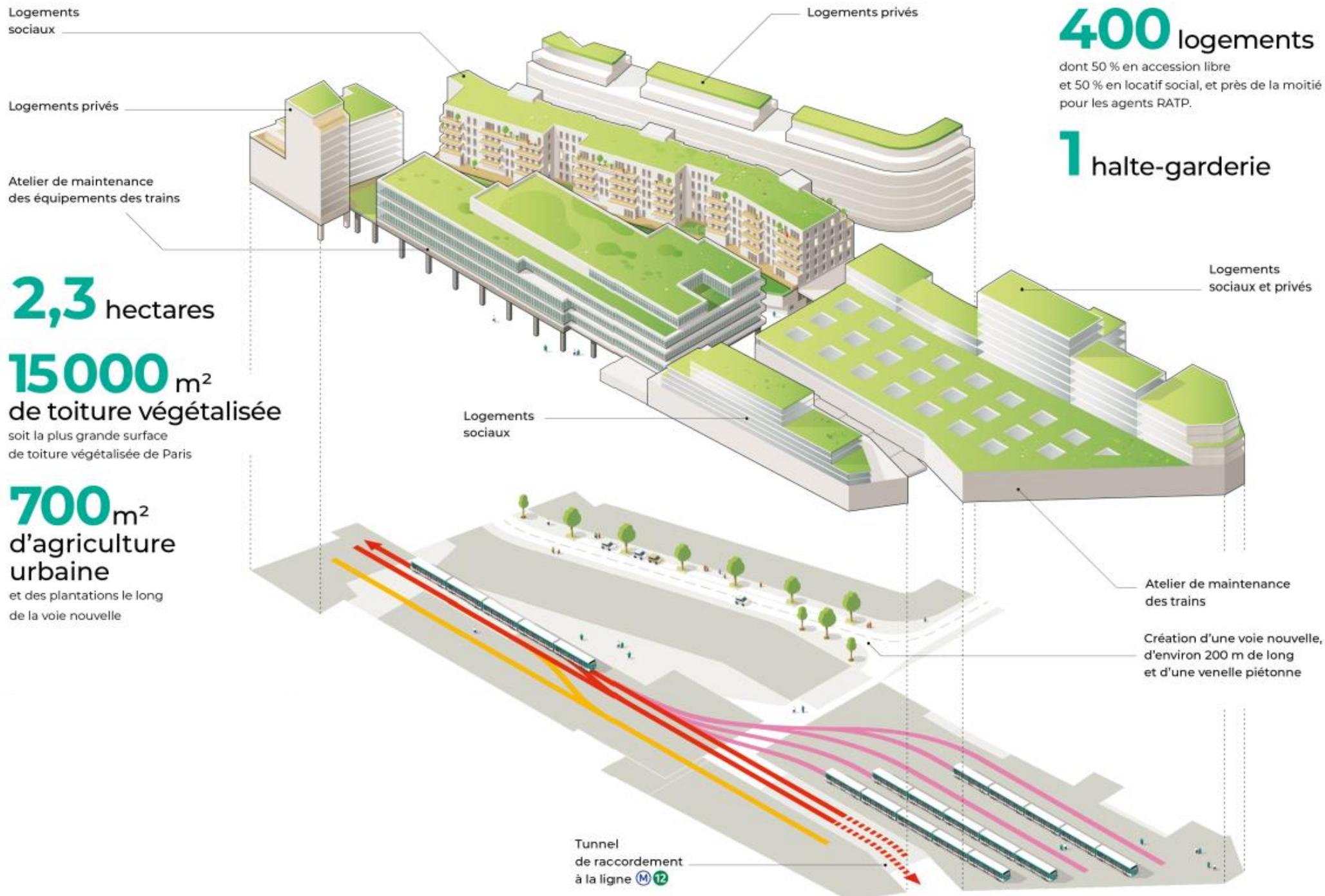
1 Annexe collège Lucie Faure

1
crèche

Les ateliers Vaugirard

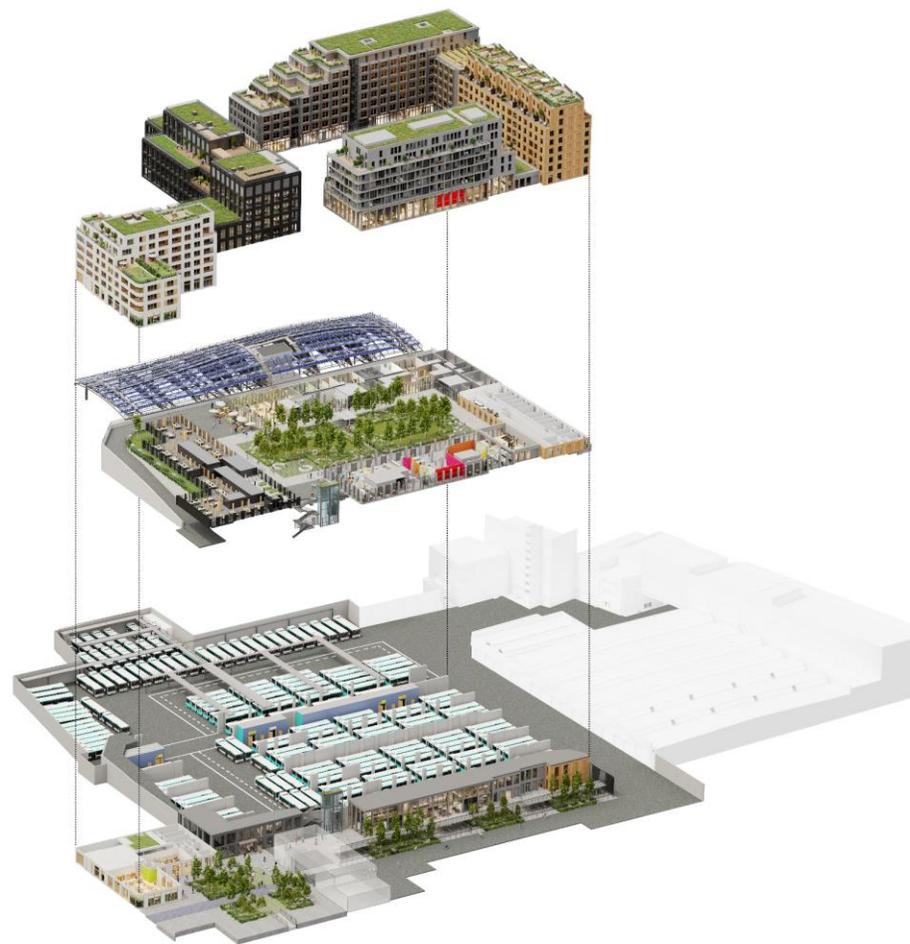
Un projet de grande ampleur en superposition des ateliers du métro

Paris 15



Le centre bus de Belliard, *Paris 18*

L'amorce d'un projet urbain de grande ampleur





RATP
GROUP

A decorative background featuring a light blue grid. Several squares are highlighted with colors: a solid orange square, a blue square with a diagonal hatching pattern, a larger blue square with a diagonal hatching pattern, and a pink square with a diagonal hatching pattern.

RÉSEAU NATIONAL DES AMÉNAGEURS

MOBILISER LE FONCIER DANS L'EXISTANT :
LES STRATÉGIES DES GRANDS OPÉRATEURS

EXEMPLE DU CHU DE LYON

HCL
HOSPICES CIVILS
DE LYON

CARTOGRAPHIE DU PATRIMOINE AU 1ER JANVIER 2022

Domaine privé

1 Fonciers situés dans LYON intra muros	2 Immeubles	3 Fonciers ruraux
64 Ha de foncier loués à plus de 550 syndicats de copropriétaires ou sociétés 1,7M m² de SHON (n'appartient pas aux HCL)	834 logements 65 immeubles en pleine propriété Plus de 80 000 m² de SDP	1 485 ha : forêts, fermages...

Domaine public

4 Sites hospitaliers	5 Sites hospitaliers à reconvertir
13 sites hospitaliers et près d'une dizaine de sites administratifs et logistiques représentant près d' un million de m² de SDP Au sein desquels on relève 150 autorisations d'occupation de terrain ou de bâtiments (AOT) au profit de : <ul style="list-style-type: none">✓ partenaires du service public hospitalier (enseignement, recherche...)✓ Acteurs économiques (relay H, panneaux publicitaires...)✓ Quelques logements	6 sites libérés ou ayant vocation à l'être en tout ou partie

Elle se décline en 3 objectifs :

- Contribuer par l'excédent global issu de la gestion patrimoniale aux investissements hospitaliers,
 - Contribuer à la politique du logement des personnels hospitaliers
 - ✓ Grâce aux immeubles de logements détenus,
 - ✓ via des partenariats avec des bailleurs institutionnels

} 90 logements loués aux personnels HCL en 2021

 - ✓ À plus long terme en saisissant l'opportunité de l'opération d'aménagement du Vallon des Hôpitaux
- Permettre, via l'utilisation de dispositifs spécifiques une politique patrimoniale durable.

LES MONTAGES ENTRAINANT UNE DISSOCIATION DU FONCIER ET DU BÂTI

POUR LES FONCIERS DÉTENUS DEPUIS LE XVII ÈME SIÈCLE PAR LES HCL :

- Utilisation étendue du mécanisme des baux de longue durée (accroissement des durées de baux avec le changement de consistance des constructions)
- Accompagnement par le mécanisme de l'urbanisation de la rive gauche du Rhône (aujourd'hui environ 30 000 personnes habitent sur des terrains HCL)
- Actuellement :
 - ✓ Conclusion de baux à construction pour accompagner les projets immobiliers .
Détermination d'un loyer et d'un droit d'entrée acquitté par l'opérateur à la signature du bail
 - ✓ Conclusion de baux emphytéotiques (sauf exception) lors du maintien des constructions existantes.

LES MONTAGES ENTRAINANT UNE DISSOCIATION DU FONCIER ET DU BÂTI

POUR LES IMMEUBLES ARBITRÉS PAR LES HOSPICES CIVILS DE LYON :

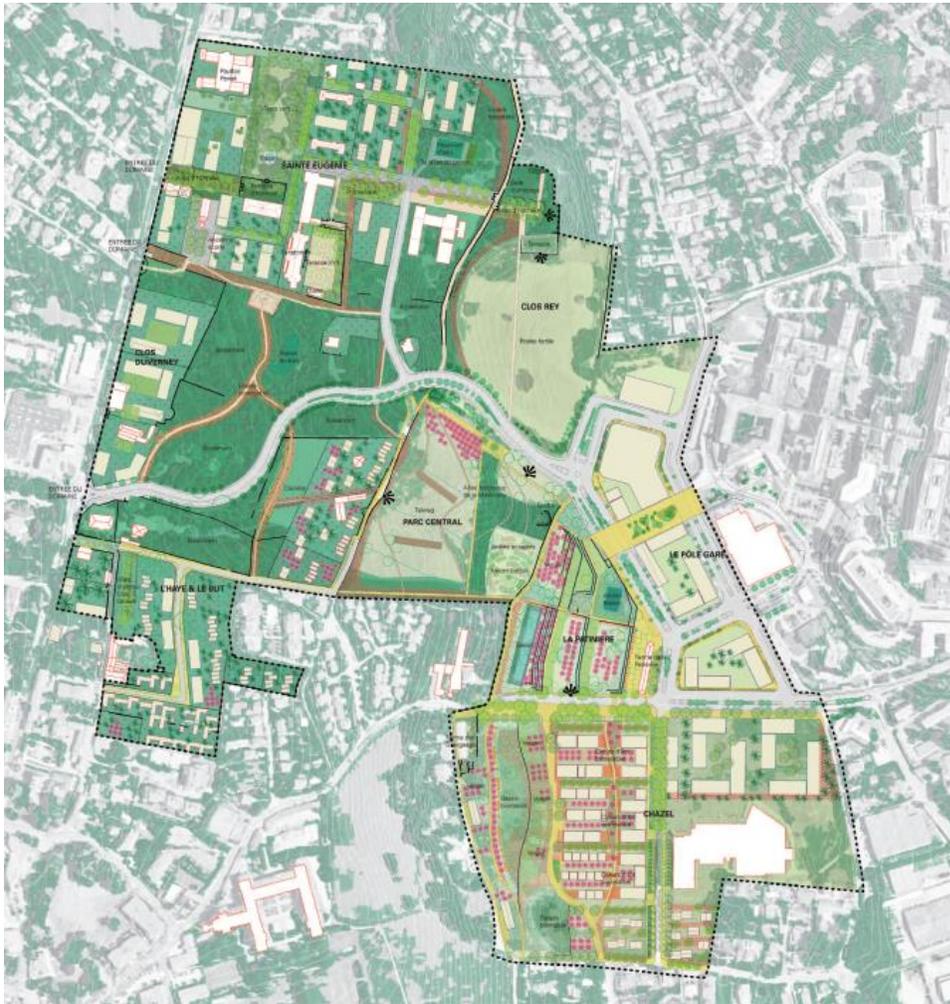
- Cession temporaire de l'immeuble via le dispositif du bail emphytéotique
- Mise en concurrence des opérateurs sur le montant du droit d'entrée perçu et de la durée du bail

L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT DU VALLON DES HÔPITAUX



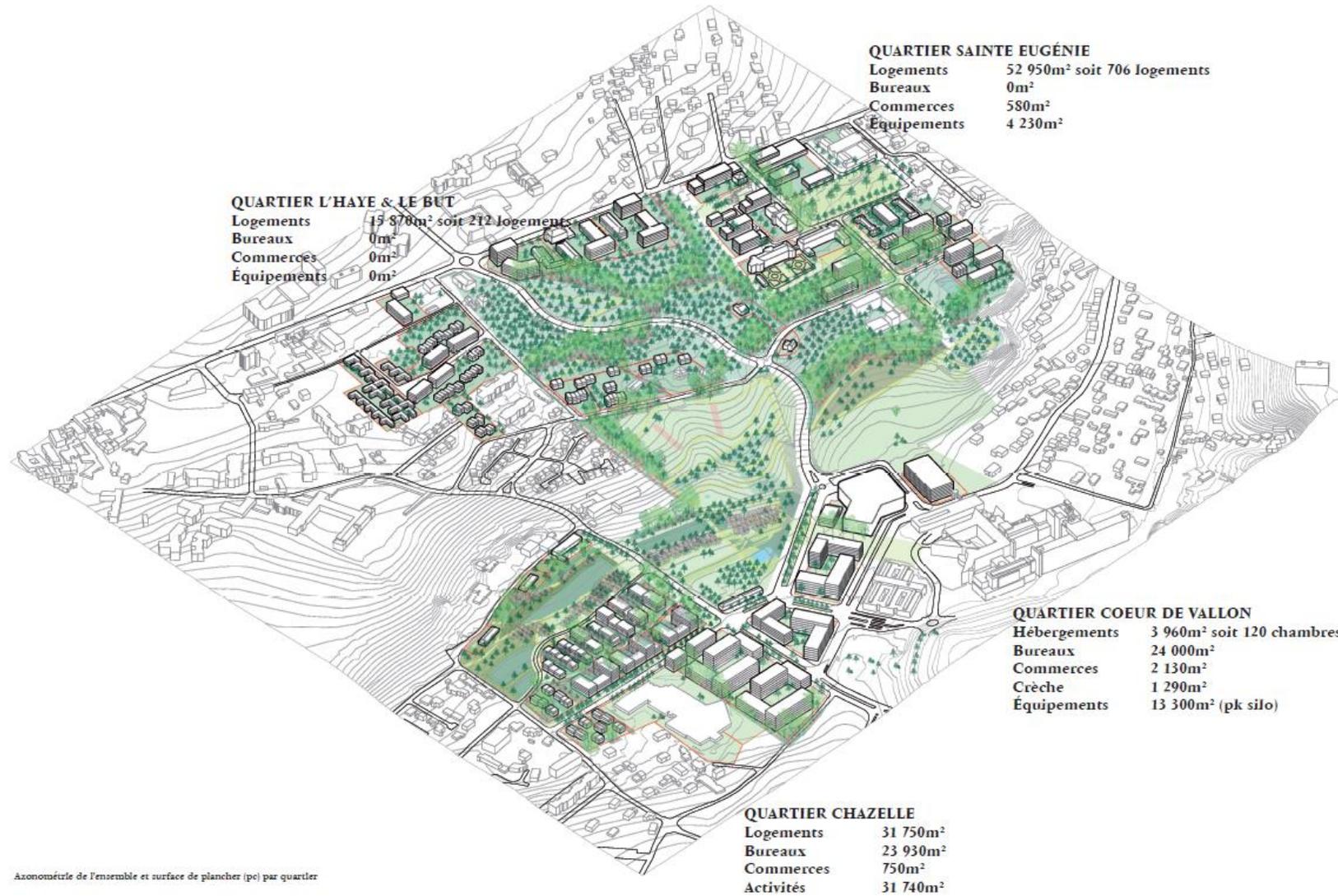
Périmètre de l'opération

ZAC DU VALLON DES HÔPITAUX – DONNÉES CLÉS

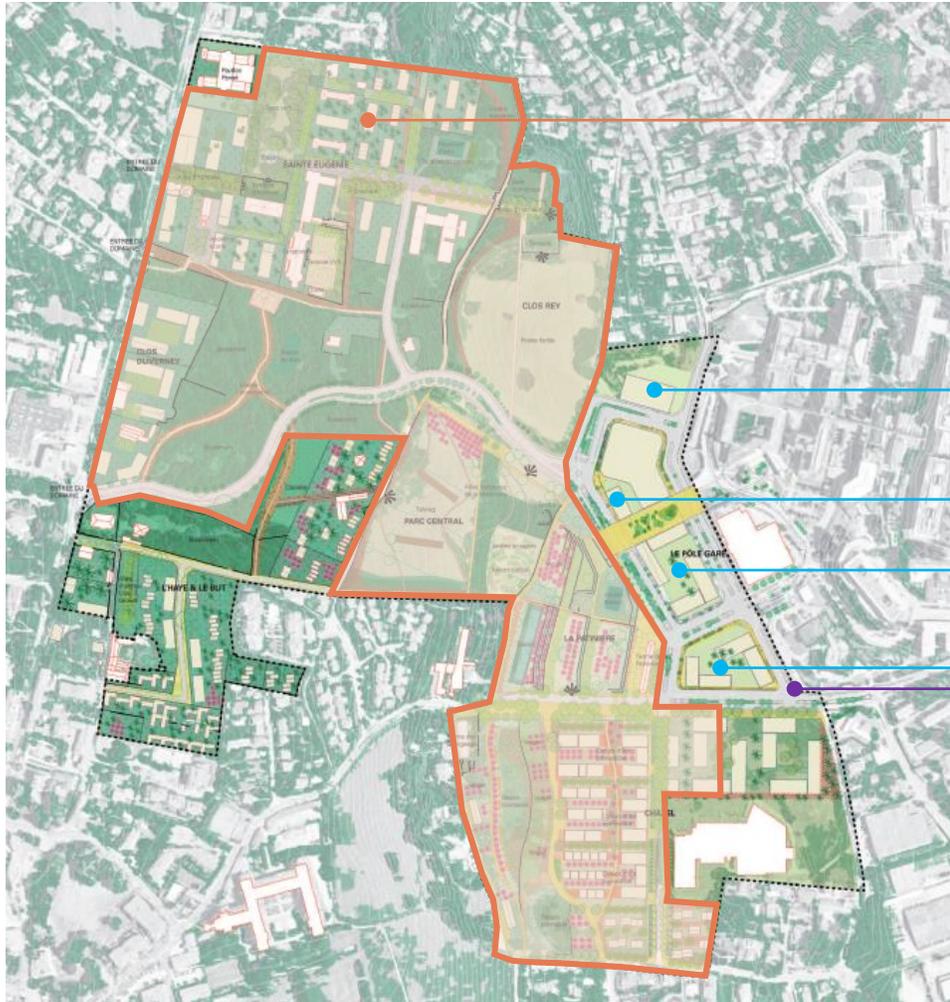


- Opération motivée par l'extension de la ligne de métro B jusqu'à la station « St Genis – Hôpitaux Sud »
- Opération réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée – ZAC
- Régime de la régie directe : la Métropole de Lyon - aménageur
- Périmètre total : env. 55 ha
- Programme attendu :
 - Env. 206 000 m² à construire
 - Env. 1 350 logements
 - Env. 80 000 m² d'activités / tertiaire
 - Env. 3 500 m² de commerces
 - Un groupe scolaire, une crèche publique
 - Env. 20 ha d'espaces naturels, dont près de 4 ha de parcs paysagers

ZAC DU VALLON DES HÔPITAUX



Azonométrie de l'ensemble et surface de plancher (pc) par quartier



Env. **37 ha** de fonciers à valoriser, après **désengagement** des activités HCL :

→ Via des consultations opérateurs :

- Env. 1100 logements
- Env. 50 000 m² de bureaux et activités
- Des RDC des commerciaux

→ Via des cessions à la Métropole :

- Espaces publics (voiries, parcs,...)
- Pôle d'équipements publics

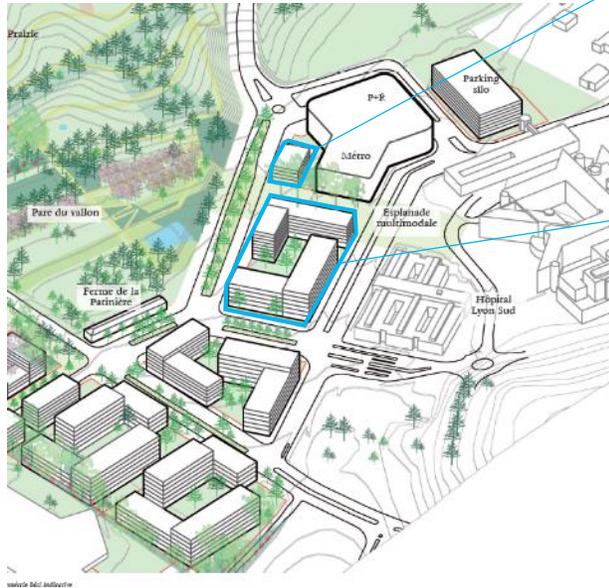
Ilot E0 : parking silo pour le personnel HCL

Ilots E2 et E5 : réserves foncières HCL, avec une programmation mixte dès 2026

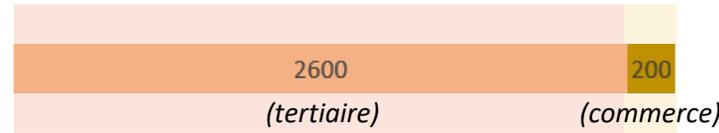
Ilot E11 : réserve foncière long terme

Réorganisation des accès à HLS et du stationnement sur le site

ACTUALITÉ : LANCEMENT D'UNE CONSULTATION POUR LA MISE EN CONCESSION DES ÎLOTS E2 ET E5



ILOT E2 : 2 800 m² de SDP



ILOT E5 : 12 à 13 000 m² de SDP



Besoins HCL identifiés = env. 2 160 m²

- Env. 15 à 16 000 m² à construire par un unique opérateur
- Besoins HCL :
 - Evalués à 2 160 m²
 - Objectif d'une mise à disposition gratuite en contrepartie des droits à construire
- Montage juridique de la consultation : concession de services et de travaux

- Des recettes afin de financer le désengagement de la partie historique du site hospitalier et de contribuer aux investissements HCL
- Réflexion pour la création d'une offre de logements pour les personnels HCL. Différents produits résidentiels : logements libres, BRS et logements sociaux,
 - ✓ lesquels pourront être édifiés sur des fonciers restant la propriété du CHU (bail à construction) ou être cédés purement et simplement.
 - ✓ Consultations d'opérateurs et/ou bailleurs sociaux en vue de ce double axe de valorisation financière et de contribution à la politique du logement de nos personnels.

Mobiliser le foncier dans l'existant : les stratégies des grands opérateurs

Cité des Sciences et de l'Industrie

31 MARS 2022

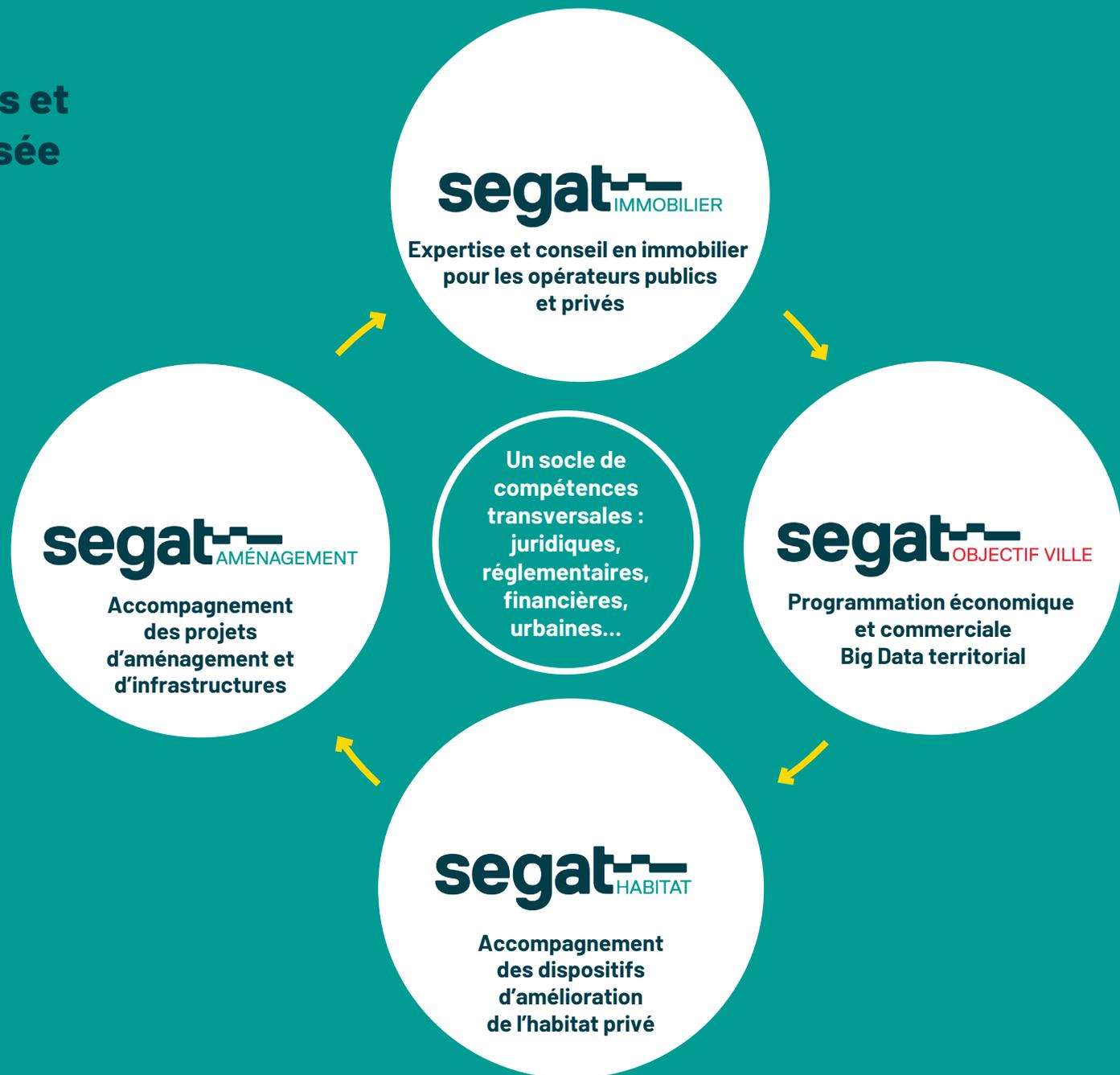
segat IMMOBILIER

POUR

RNA
Réseau National
des Aménageurs



Une offre globale, trois départements et une filiale spécialisée





« Une expérience dans l'accompagnement des grands opérateurs fonciers et immobiliers »

→ Présent auprès des grands donneurs d'ordres publics et des territoires

→ Une connaissance fine des investisseurs

→ Assistance dans la valorisation des actifs publics et des stratégies immobilières



5 300

Hectares de foncier

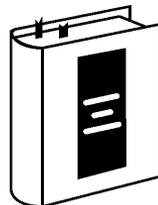
18 millions de m² bâtis
(près de 20 % du patrimoine immobilier de l'État)

Occupation à **72 %**
en moyenne sur le temps universitaire annuel

Source IAU-EPAURIF 2018 et Rapport Sénat 2021



30 CHU en France



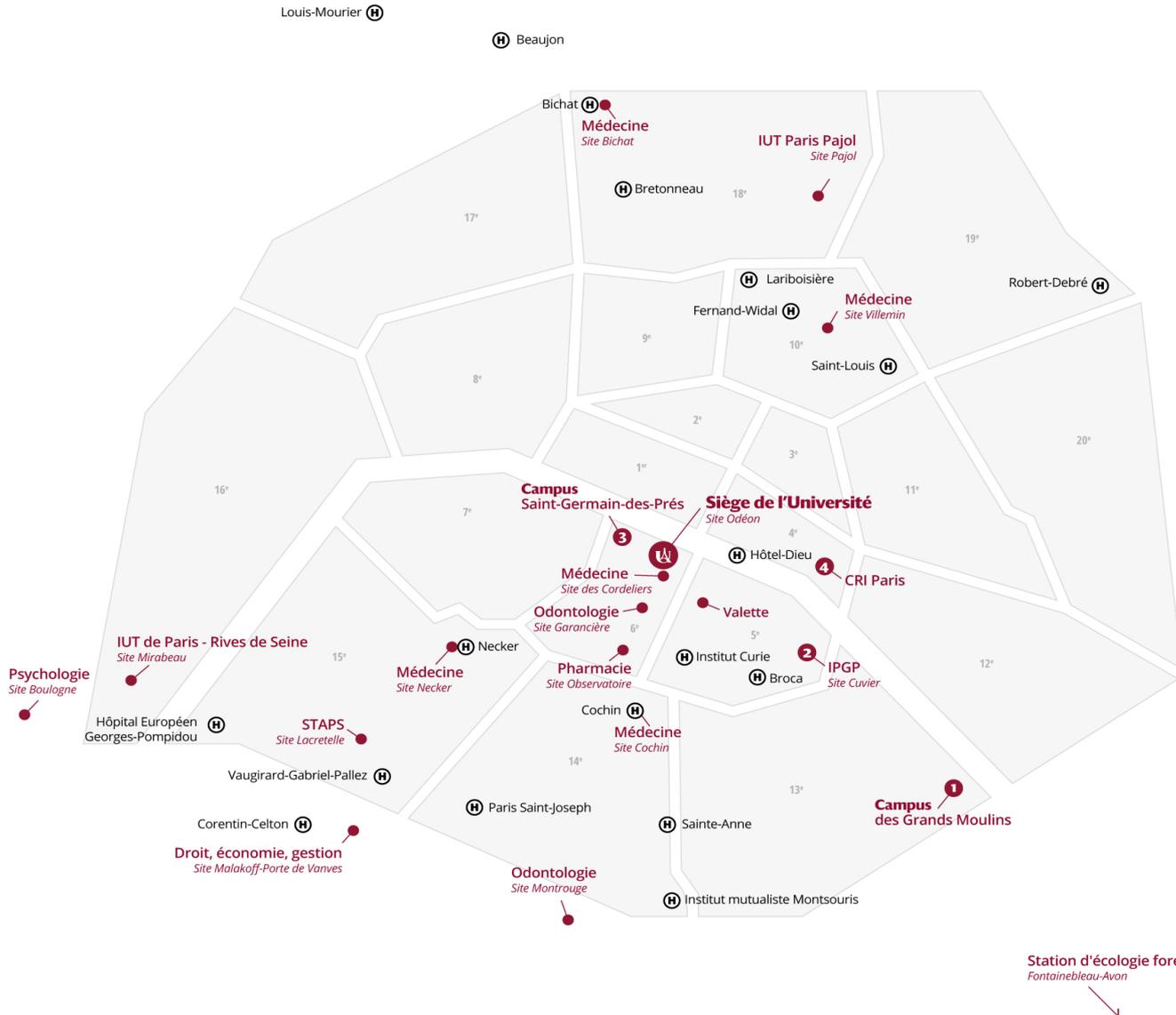
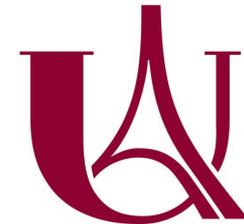
Autonomie des universités
(loi LRU de 2007)

- Le secteur universitaire face à de nombreux enjeux : regroupement des universités, crise sanitaire, utilisation des outils numériques, ZAN, décret tertiaire,...



Source DIE

- Un tiers des universités n'a pas, à mars 2021, présenté de SPSI pour la période 2021 – 2025.



- 1** Chimie - École d'ingénieur - Études anglophones - Études interculturelles de langues appliquées - Géographie, histoire, économie, sociétés - Humanité, Sciences et Sociétés - Informatique - Langues et civilisations de l'Asie orientale - Lettres, art et cinéma - Linguistique - Mathématiques - Physique - Sciences de la Terre, de l'environnement et des planètes - Sciences du vivant
 - 2** Sciences de la Terre, de l'environnement et des planètes
 - 3** Mathématiques et informatique - Sciences fondamentales et biomédicales - Sciences humaines et sociales
 - 4** Centre de recherches Interdisciplinaires
- Sites universitaires
 Hôpitaux

Station d'écologie forestière
Fontainebleau-Avon

Quelles logiques de valorisation ?

- **Cessions foncières ou baux emphytéotiques induites par des transferts sur de nouveaux sites**
 - ENS Cachan (AMI IMGP + EPF + Aménageur)
 - AgroParis Tech
 - ...
- **Lancement d'AMI spécifiques (ex: contreparties résidences personnel hospitalier)**
- **Des partenariats entre partenaires publics et privés (acteurs de la recherche, fondations, etc.) pour mutualiser des actifs**



ENS Cachan Source Ville de Cachan



Site AgroParisTech à Thiverval - Grignon

- Des fusions et regroupements induisant un changement d'échelle et la conciliation de situations très contrastées
- Des stratégies immobilières fortement structurées par des projets de construction et la libération de sites (ex : CHU de Saint-Ouen Grand Paris Nord ou Saclay)
- Des enjeux immobiliers à court terme très importants :
 - ex : ensemble du parc immobilier de l'Université de Paris Cité est soumis au Décret Tertiaire
 - énergie : 2e poste de dépense des universités, derrière la masse salariale
- Une vie de campus à développer :
 - Un déficit global de surfaces de vie de campus et de point de rencontre avec les étudiants (Sport, Culture, Vie étudiante et associative, Santé, logements étudiants, etc.)
 - Une organisation des espaces peu adaptée aux nouveaux modes de travail (places dédiés aux travaux collectifs restreintes,

Mobiliser le foncier dans l'existant : les stratégies des grands opérateurs

Cité des Sciences et de l'Industrie

31 MARS 2022

segat IMMOBILIER

• POUR

RNA
Réseau National
des Aménageurs



revive

we build society.

revive

We build society

since 2009

Fondée par Nicolas Bearelle et Piet Colruyt en 2009, Revive est un aménageur, promoteur et investisseur immobilier qui réalise des projets résidentiels abordables, durables et résilients en Belgique et en Europe.





Positionnement

Revive prend en charge toute la chaîne de la reconversion d'une friche:

- *la démolition,*
- *la dépollution,*
- *l'élaboration d'un plan masse,*
- *la viabilisation,*
- *la maîtrise d'ouvrage,*
- *la commercialisation*

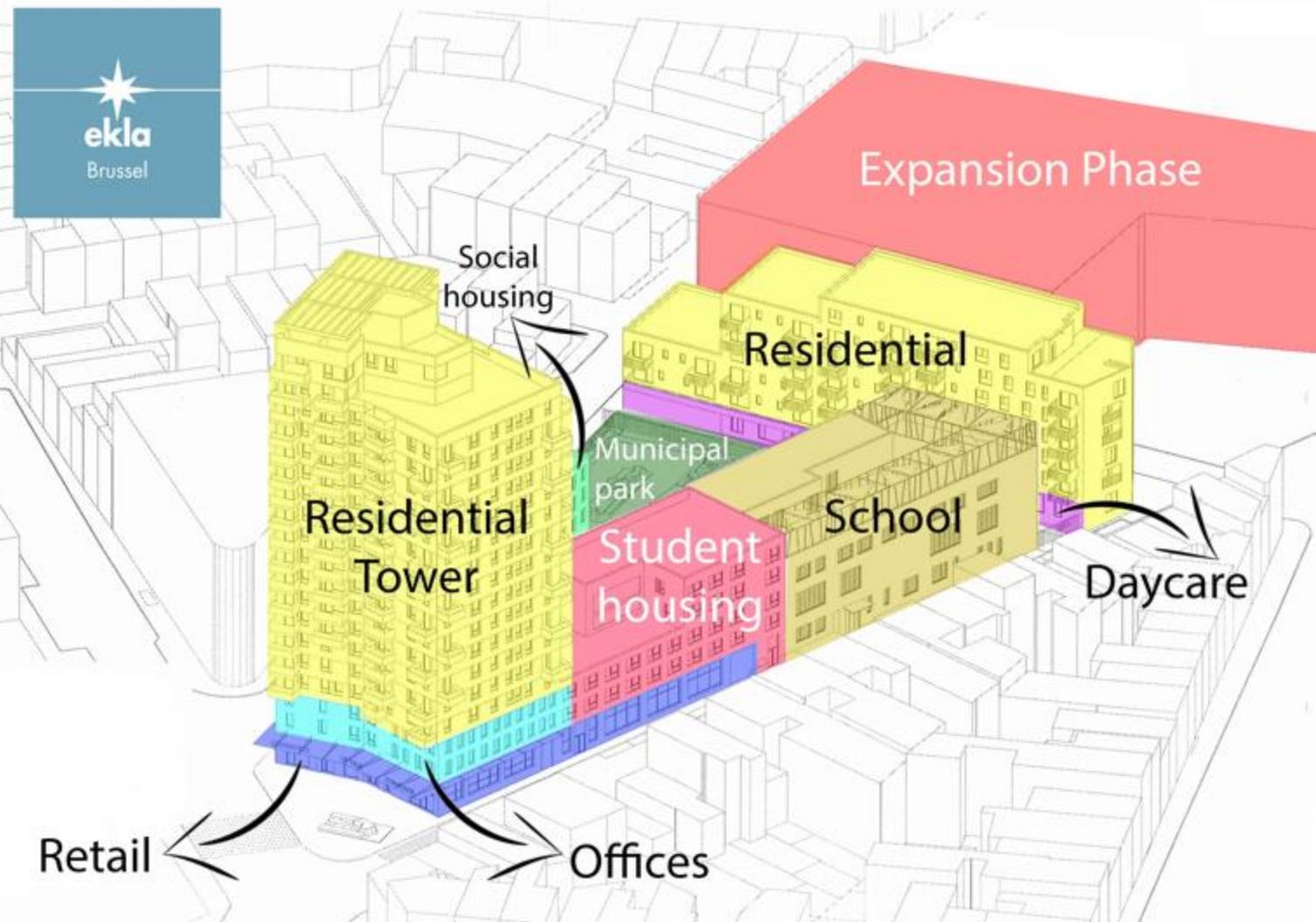
Insuffler une nouvelle vie



*Revive reprend tous les risques
et responsabilités liés à la
réhabilitation environnementale
ainsi que tous les autres
risques liés au
redéveloppement.*



Abordable et mixte



Future proof



ESCO

ESCO staat voor Energy Service Company. Hierbij zorgt Revive ism partners voor groene energie om uw ventilatie unit en verwarming (obv warmtepompen) te voeden. In de aankoop van uw appartement of woning zit de oranje installatie vevat, het onderhoud van de blauwe installatie, de warmtepompen en de ventilatie zitten vevat in de ESCO.*

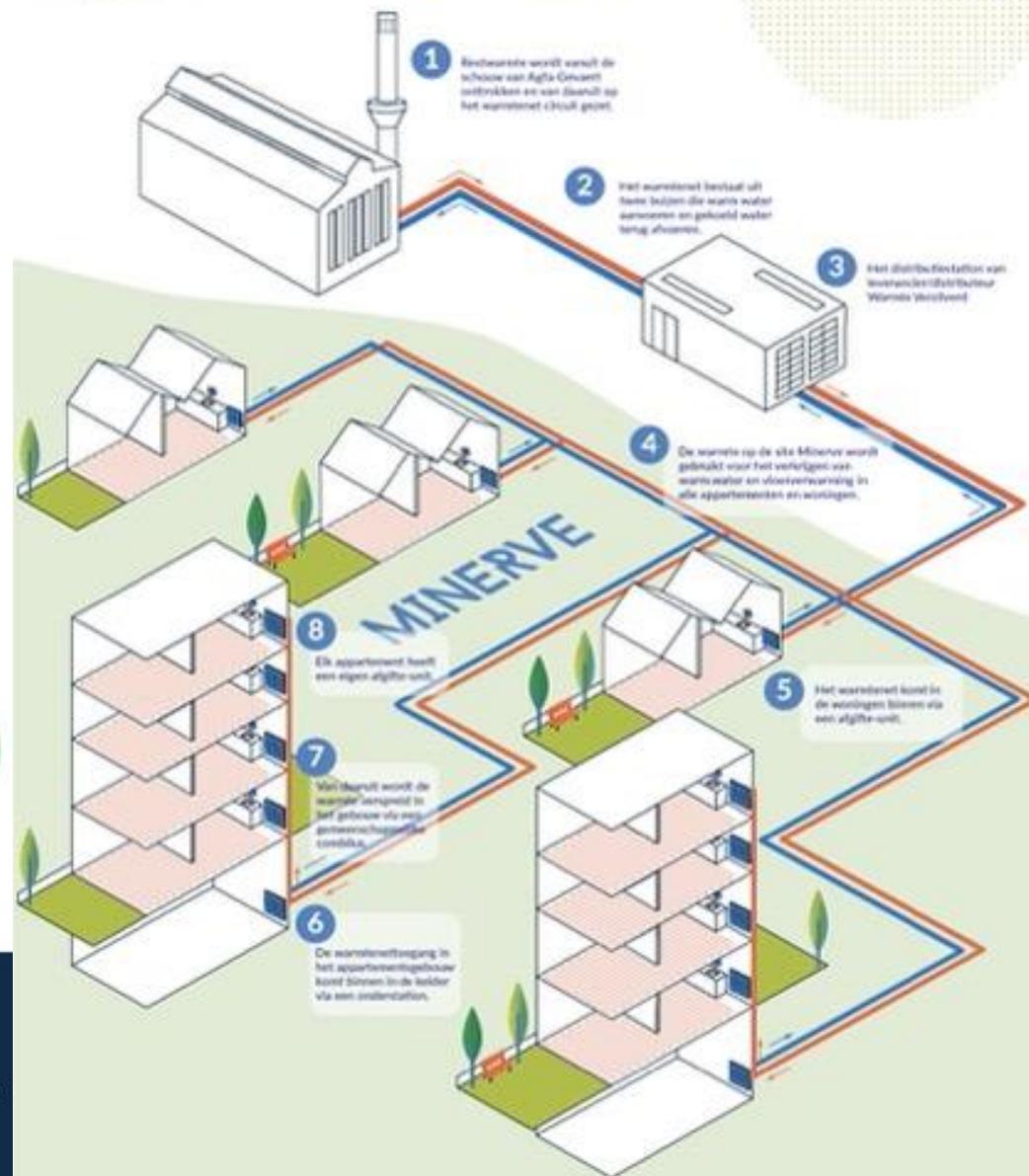
De voordelen van dit collectief ESCO model zijn:

1. We gebruiken duurzame technologie, hernieuwbare energie, en zorgen voor een futureproof systeem.
2. We ontzorgen u als koper voor uw energienoden, en garanderen een zeer hoge servicegraad.
3. Door de groepsaankoop van de installaties, en bijhorende servicecontracten, besparen we op uw aankoopkost.
4. Budgetvriendelijke voorziening van warmte, ventilatie en elektriciteit via laadpalen, die minder onderhevig is aan de prijswijzigingen in de markt.

ZK	Zekeringskast
PC	Publieke hoogspanningscabine
EC	Esco cabine
EBS	Energiebeheersysteem
EV	Elektrisch voertuig
WP	Warmtepomp
VM	Verbruiksmeter

WARMTENET

Warmte Verzilverd



Biodiversité et espace public



Track record

Revive a été fondé en 2009 et a déjà réalisé ou initié 20 projets urbains en Belgique, Pologne et Portugal.

800 logements ont été livrés, 600 sont en construction et 5.000 sont dans le pipeline.

Revive est composé d'une équipe multidisciplinaire de 60 personnes, dont des experts en dépollution.



Revive est certifié B-Corp depuis 2012, c'est à dire
que nous nous servons du pouvoir de
l'entreprenariat pour résoudre des problèmes
sociétaux et environnementaux

Certified

Corporation


BEST
for
THE
2017
WORLD



Showcase Revive 1.0

Grande friche
industrielle en
Belgique

*Projet Minerve,
Mortsel-Edegem
(périphérie Anvers),
Belgique*



Projet

Minerve

Ancien propriétaire

Agfa Gevaert

Taille du site

6,0 ha

Polluants

BTEX, huiles minérales

Projet

45.000 m²

Programme

190 appartements

60 maisons avec jardin

65 logements sociaux

15 logements habitat partagé

8.500 m² de commerces et

équipements





Projet Minerve

Plan masse qui prévoit près de 70% de surface verdurisée

Mobilité douce favorisée, mobilité voiture réduite à deux boucles

Mixité de programmes résidentiels comme de l'habitat groupé ou habitat évolutif, et non-résidentiels, comme un magasin de seconde main ou restaurant social



Projet MInerve

Gestion de l'eau de pluie circulaire: système de récupération et de purification de l'eau récoltée sur les grandes surfaces des toits des bâtiments industriels voisins, utilisation comme eau potable

Aucune énergie fossile n'est employée pour la génération de chaleur :

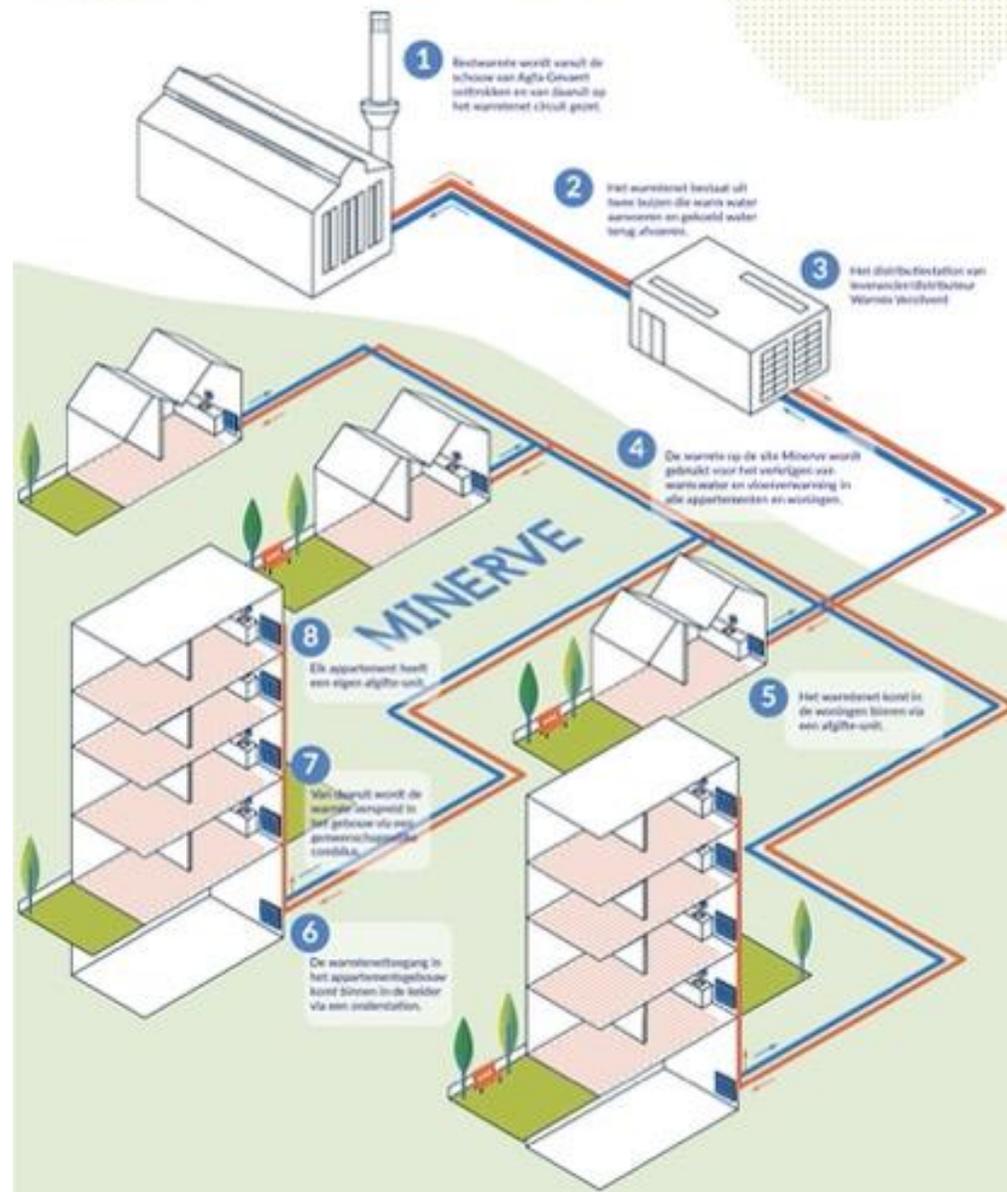
Réseau de chaleur urbain alimenté par la chaleur excédentaire d'une autre implantation du groupe Agfa Gevaert à proximité

Le complément éventuel est fourni par des pompes à chaleur électriques



WARMTENET

Warmte Verzilverd





Showcase Revive 2.0

Grande friche
industrielle à
l'étranger

*Projet Stocznia
Cesarska, Gdansk,
Pologne*



Stocznia Cesarska, Gdansk

Projet mixte de **250,000 m²** de bureaux, commerces, 3.000 logements, hotel, restaurants, culture et loisirs.

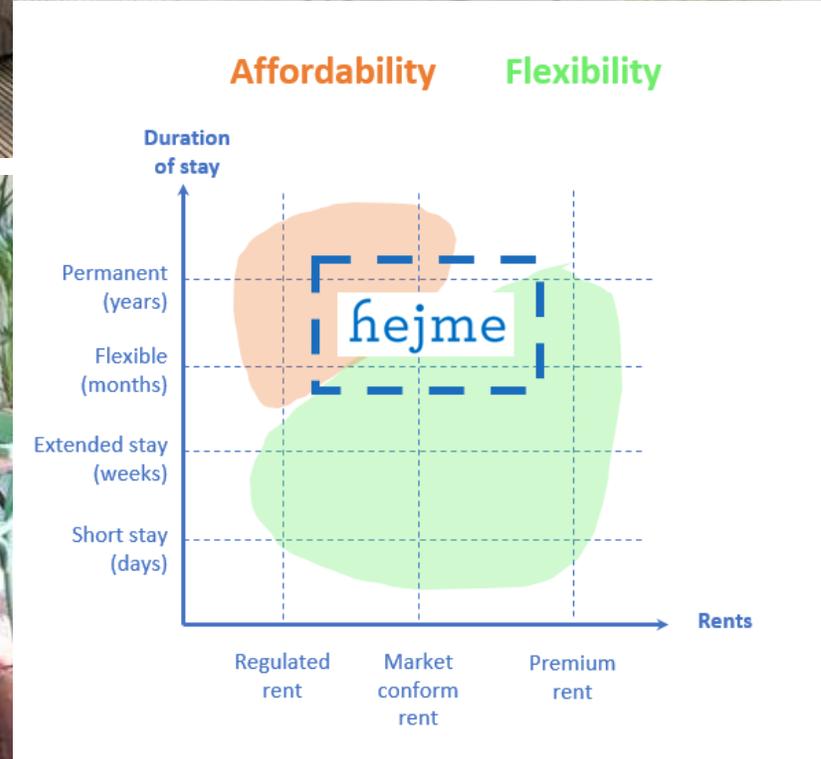
Rénovation et transformation de bâtiments historiques.



Showcase Revive 3.0

Portefeuilles
d'investissement
dans le logement
locatif abordable

*Différents projets à
Bruxelles*



Cinoco, Molenbeek

Bâtiment circulaire en bois et autres matériaux bio-sourcés

2,500m²

sofle activités économiques urbaines

80

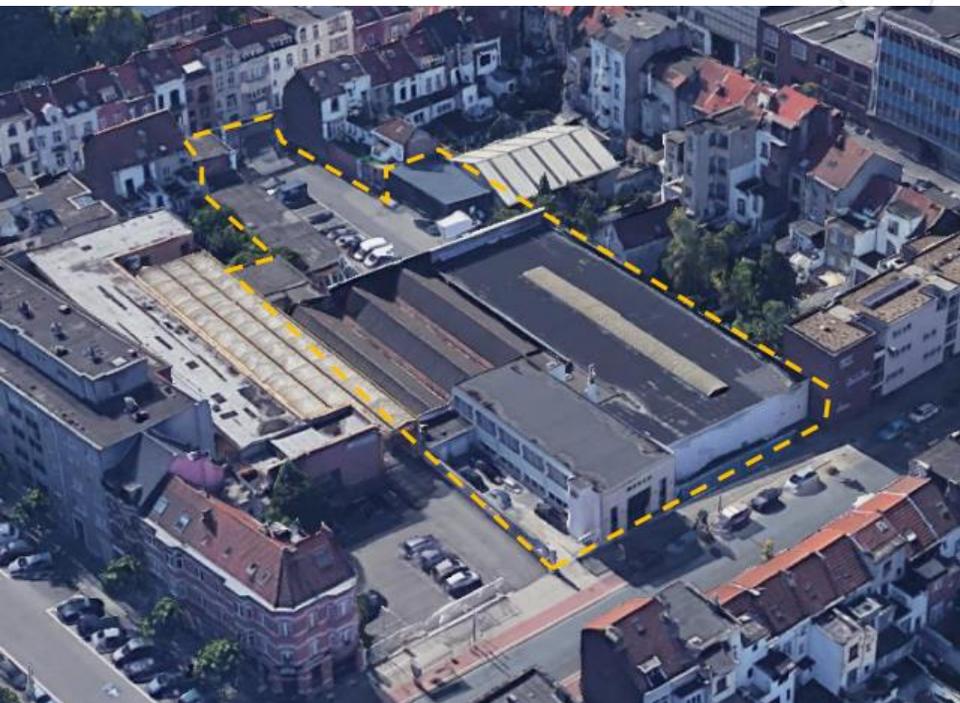
logements et espaces communitaires



Mench, Schaarbeek

45
logements

**Jardin partagé et espaces
communautaires**

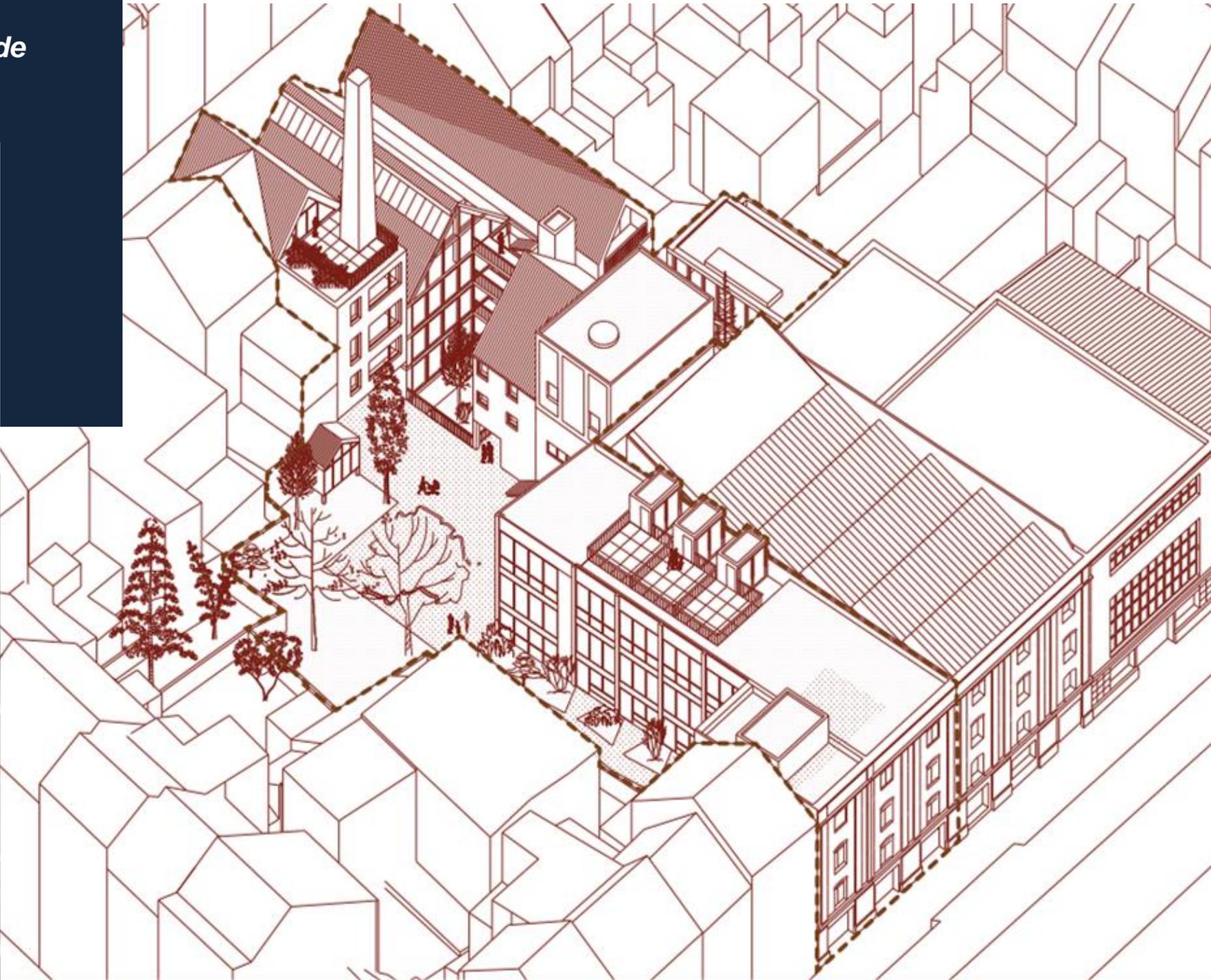


Brasseries Aerts, St-Josse-ten Node

30

Logements

Petit équipement de quartier



Portefeuille Urbani, Bruxelles

300

Logements

Répartis sur 14 immeubles

Immeubles durables

Espaces et jardins

communautaires



Fonds d'investissement

The logo for 'hejme' is written in a lowercase, blue, sans-serif font.

Good Life Investment Fund
commercialisé sous le nom “**hejme**”

- Géré par Revive
- Logement locatif abordable à Bruxelles
- **Portfolio:** 100 million EUR valeur d'investissement, 20 logements opérationnels, 300 logements en phase permis sur 6 projets différents



Vicinity Affordable Housing Fund
= successeur de Good Life Investment Fund

- Géré par Revive
- Logement locatif abordable en Belgique et en Europe
- Démarrage avec l'acquisition du portefeuille Urbani
- **Portfolio:** 100 million EUR valeur investissement, 200 logements opérationnels, 100 logements en phase construction ou permis



Inclusio (*co-fondé par Revive*)

- Co-fondé par Revive
- Logement social loué à agences immobilières sociales publiques
- Société cotée en bourse
- **Portfolio :** 150 million EUR valeur d'investissement, 650 logements opérationnels, 200 logements en pipeline



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RÉSEAU NATIONAL DES AMÉNAGEURS

GT3 – RELANCE DE LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC POUR LE LOGEMENT

31 mars 2022

De la commission Rebsamen à la circulaire du 13 décembre 2021

Conclusions de la commission Rebsamen sur la relance du Logement

- Rareté des ressources foncières,
- Foncier de l'Etat : des freins à la mobilisation et un manque de lisibilité.

Annnonce du Premier ministre au Congrès de l'Union sociale pour l'habitat – Bordeaux (septembre 2022)

- Transparence -> inventaire en temps réel des parcelles cessibles,
- Recensement exhaustif des ressources foncières disponibles dans les territoires en tension,
- Exemplarité : AMI pour des projets optimisant les droits à construire, logement social, logement intermédiaire et logement étudiant

Une circulaire aux préfets et au responsables régionaux de la politique immobilière de l'Etat

Phase 1 : recensement des fonciers cessibles

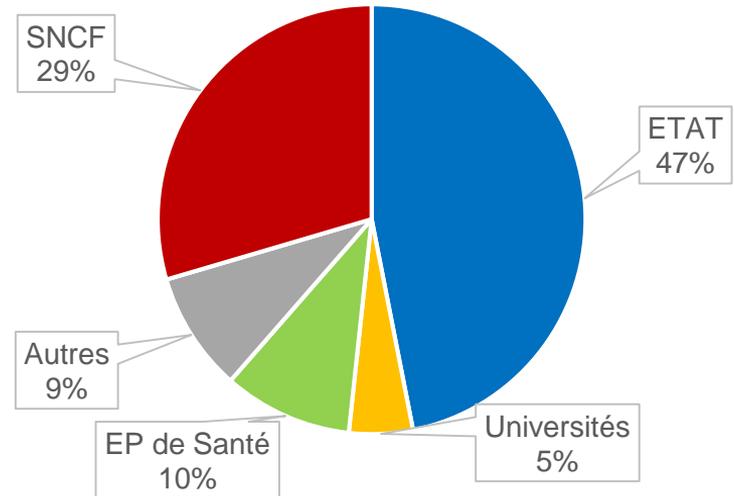
Réalisé conjointement par les préfets et les RRPIE

Fonciers propices pour du logement

Précautions :

- Constructibilité non vérifiée ;
- Certains fonciers difficiles à mobiliser ;
- Des cessions engagées ;
- Des contextes sensibles localement.

≈ 800 terrains recensés – 822 ha



Phase 2 : publication de l'inventaire

Outil recensant les fonciers de l'Etat pour le logement (ORFEL)

Maîtrise d'ouvrage : direction de l'immobilier de l'Etat,

Maîtrise d'œuvre : CEREMA

Informations publiées :

- Localisation des terrains (géolocalisation)
- Disponibilité du terrain,
- Situation des communes / tension,
- Situation des communes / SRU

Date et conditions de mise en ligne en cours de validation



IDENTIFIANT DU SITE : N°1
AGDE (NC)



↳ Voir depuis la rue sur Street View | Voir depuis la rue sur Mapillary

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Commune : Agde
Code INSEE de la Commune : 34003
Surface du terrain (en m²) : 10000
Surface de Plancher (en m²) le cas échéant : 1000

POTENTIEL DE LOGEMENTS

Site déjà inscrit sur liste régionale : non
N° propriétaire / N° OSC : NC
Propriétaire ou gestionnaire : Ministère de l'éducation nationale

CONTEXTE TERRITORIAL

Zonage ABC tension : B1
Commune Art.55 SRU : Carencée

DISPONIBILITÉ DU TERRAIN

Origine de la libération : Densification potentielle d'un terrain restant utilisé
Date de libération envisagée : NC

IDENTIFIANTS DES TERRAINS

Références cadastrales : 34003000ML0045

LIEN DIRECT DU SITE

<https://dataviz.cerema.fr/foncier-etat-logement/?site=7>

CONTACTS

Contacter la DDT | Contacter les services de Domaine

↳ Télécharger la Fiche | Fermer la Fenêtre

Phase 3 : un appel à manifestation d'intérêt

Objectifs :

- Accélérer la cession de foncier pour du logement,
- Expérimenter : baux emphytéotiques, cessions à prix fixés...
- 80 tènements objet d'un AMI en 2022.

Critères :

- Programmation de logement et logements sociaux,
- Qualité du programme et articulation avec les priorités de l'aménagement durable : densité, qualité logement...

Pilotage :

- DHUP / DIE : définition de cibles en nombres de terrains / région,
- Préfet + RRPIE : communication et pilotage d'ensemble dont consultation des collectivités,
- Procédure de cession : Préfets ou SNCF immobilier si foncier ferroviaire

Merci pour votre attention

jean-marie.quemener@developpement-durable.gouv.fr