



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



***Déclinaison de la Charte d'engagement
pour la mobilisation du foncier ferroviaire
en faveur de la création de logements en
Île-de-France***

1 - PREAMBULE

Le 28 mai 2021, Emmanuelle WARGON, ministre chargée du Logement et Jean-Pierre FARANDOU, président directeur général de SNCF, ont signé une charte d'engagement visant à renforcer la contribution du Groupe SNCF et de sa filiale ICF Habitat à la mobilisation des fonciers publics en faveur de la production de logements sur la période 2021-2025 avec pour objectif de favoriser la cession de nouveaux fonciers pour permettre la construction de 15 000 à 20 000 logements sur l'ensemble du territoire national, dont 35% de logements sociaux.

Cette nouvelle charte s'inscrit dans la continuité des engagements pris par le Groupe SNCF avec l'Etat depuis 2014 ayant permis la cession de 149 hectares de fonciers ferroviaires, sur l'ensemble du territoire, pour un potentiel de 16 500 logements dont 38% de logements sociaux. En Ile France, cette mobilisation a permis de programmer plus 7 200 logements dont 36% de logements sociaux

Afin de lui donner une accroche territoriale forte, Marc GUILLAUME, préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, Katayoune PANAH, directrice de l'Immobilier du Groupe SNCF, Patrick JEANSELME président du directoire d'ICF Habitat La Sablière ont convenu de décliner la charte signée le 28 mai 2021 entre l'Etat et le Groupe SNCF au niveau du territoire de la région d'Ile-de-France. Cette charte sera mise en œuvre en lien étroit avec les services des préfets de département de la région d'Ile-de-France.

Annexe 1 : Charte du 28 mai 2021 entre l'Etat et la Groupe SNCF pour la mobilisation du foncier ferroviaire en faveur de la création de logement

Annexe 2 : Tableau indicatif des cessions

2 - DES ENGAGEMENTS CHIFFRES ET MESURABLES

Le groupe SNCF, dans le respect des besoins et des intérêts du système ferroviaire, s'engage à poursuivre sa politique dynamique de cessions foncières permettant la programmation de constructions de logements pour contribuer à la politique de mobilisation des terrains publics promue par le Gouvernement en faveur de la production de logements, notamment pour le logement social.

En Ile-de-France, SNCF Immobilier se donne ainsi pour objectif, sur la période 2021 – 2025, de permettre la cession de nouveaux fonciers disponibles de 535 716 m² offrant un potentiel de construction de 6 559 logements.

L'atteinte de cet objectif passe par des études et arbitrages de mutabilité internes au Groupe ferroviaire et si nécessaire des modifications des documents d'urbanisme par les collectivités territoriales compétentes.

En outre, le Groupe ICF Habitat envisage de produire sur les 5 prochaines années 900 logements par an. Cet objectif s'inscrit dans la mission de mise en œuvre des politiques du logement de l'Etat, des collectivités et de la SNCF, son actionnaire notamment de la cadre de la convention quinquennale en faveur du logement social, des politiques locales de l'habitat et du logement des agents SNCF signée entre l'Etat et ICF Habitat le 24 septembre 2021.

I- Engagements du Groupe SNCF

Le Groupe SNCF s'engage :

- Faciliter, autant que possible, les cessions pour la réalisation de programmes concertés de construction de logements sociaux, locatifs ou en accession, en particulier dans les communes soumises à des obligations de production de logements sociaux par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitat. Afin de répondre aux objectifs de la relance de la construction, la part de logements sociaux visée est de 38%, dont 38% de PLAI, et dont 10% de PLAI-adaptés au sein de ces PLAI, étant entendu que l'atteinte de cet objectif est liée à la nature des projets portés par les collectivités locales et à la place qu'elles donnent au PLAI
- Porter une attention spécifique sur les territoires franciliens considérés en tension et sur les villes de la grande et de la petite couronne engagées dans un projet de revitalisation.
- Contribuer, autant que possible, par la libération et la cession de ses terrains, à la construction de la ville durable et à la lutte contre l'artificialisation des sols, en favorisant dans la préparation de ces cessions la programmation d'opérations ou de quartiers denses, économes en ressources et de haute qualité urbaine et environnementale.
- Informer les services de l'Etat de la programmation prévisionnelle des cessions des sites aux divers stades de leur préparation (calendrier objectif, promesse de vente et vente, nombre de logements prévisionnel).
- Promouvoir systématiquement le suivi des opérations après cession en proposant la mise en place d'une clause d'information de l'acquéreur vers les services de l'Etat concernant le nombre de logements prévus.
- Mobiliser les ressources de SNCF Immobilier pour intégrer dans les études de schémas directeurs les objectifs de valorisation urbaine des emprises libérables et accélérer les études nécessaires à la préparation des cessions, notamment dans les secteurs de tension pour le logement,
- Faciliter la conclusion et la mise en œuvre des projets partenariaux d'aménagement (PPA) qui seront conclus entre l'Etat et des collectivités lorsqu'un enjeu portera sur des fonciers ferroviaires mutables,
- Examiner avec les services départementaux de l'Etat et les collectivités la prise en compte dans les projets réalisés par la filiale ICF Habitat la Sablière de la diversité des besoins en logements (logements sociaux locatifs ou en accession, y compris en accession sociale à la propriété, logements locatifs intermédiaires, besoins spécifiques tels que pensions de famille ou logements pour les étudiants ...) tels que recensés par les collectivités publiques, notamment via leurs documents programmatiques (PLH) ou par l'Etat dans un objectif de mixité sociale et fonctionnelle. A ce titre, le développement de pensions de famille dans le cadre des cessions sera systématiquement recherché.
- Examiner dans les projets de cession, ou dans les éléments peu utilisés du parc immobilier l'opportunité d'aménagements ou utilisations transitoires permettant notamment d'accroître l'offre d'hébergement pour répondre aux besoins des territoires sans contrevenir à l'objectif d'accélération de la production de logements pérennes.

II- Engagements de l'Etat en Île-de-France

L'Etat, représenté par le préfet de région, préfet de Paris, en lien avec les préfets de départements, et les services placés sous leur autorité, s'engage à :

- Associer SNCF Immobilier aux instances régionales ou départementales de pilotage de la mobilisation du foncier public pour le logement, ainsi qu'aux instances qui portent sur les

projets partenariaux d'aménagement (PPA) qui couvrent des fonciers à enjeux appartenant à SNCF.

- Permettre à SNCF Immobilier d'associer, dans la mesure du possible, ICF Habitat La Sablière aux opérations issues de la cession de ses fonciers
- Lui apporter, le cas échéant, toutes informations utiles sur la territorialisation des besoins en logements
- Faciliter tous les échanges et concertations utiles à la mise au point des projets, en particulier avec les collectivités territoriales, en mobilisant ses services déconcentrés, ses établissements publics (EPFIF, EPA, ANRU, Anah, ...) et ses réseaux de partenaires (aménageurs locaux, agences d'urbanisme ...) qui interviennent sur les territoires. Accompagner SNCF Immobilier dans la démarche engagée auprès de certaines collectivités locales pour faire évoluer leurs documents d'urbanisme, dans le respect des autres politiques publiques, de façon à permettre la réalisation des projets sur les fonciers ferroviaires identifiés et contribuer à l'atteinte des ambitions de la présente charte, en matière de production de logements et de logements sociaux.
- Prendre en compte l'expérience du groupe ferroviaire dans la recherche de modernisation des outils de l'aménagement.
- Contribuer aux analyses et à la définition des choix programmatiques à opérer en matière de densité et forme urbaine avec les métropoles, agglomérations, collectivités territoriales pour concilier production de logements en réponse aux enjeux de mixité sociale, qualité urbaine, sobriété foncière et transition écologique.

3 – METHODOLOGIE

Dans le cadre du suivi de la Convention, les partenaires s'engagent à procéder à des échanges d'information réguliers de l'évolution et de l'état d'avancement de la programmation.

Pour ce faire, un tableau de suivi alimenté de manière régulière par la SNCF, sera partagé aux services de l'Etat afin de permettre un suivi et une gestion des risques associés aux opérations par l'ensemble des acteurs.

Des instances techniques pourront se réunir en tant que de besoin, à la demande d'un des partenaires, pour faciliter la réalisation des opérations. Dans ce cadre des groupes de travail se réuniront ainsi régulièrement, entre la SNCF et les services de l'Etat, afin d'échanger sur les besoins spécifiques des territoires concernés en matière de logement et dans le respect des exigences SRU (en matière de logements sociaux notamment), ce en amont des négociations à mener avec les collectivités.

Par ailleurs, en tant que de besoin, l'Etat apportera un appui, notamment en termes de médiation, pour appuyer la SNCF dans la résolution des difficultés constatées.

Un comité de suivi régional assurera selon un rythme trimestriel :

- Le suivi des résultats quantitatifs des cessions de fonciers ferroviaires comportant des programmations de logements en Île-de-France,
- Une coordination des dispositifs de pilotage du préfet de Région ou de son représentant en s'assurant de la cohérence avec les autres plans d'actions ou démarches impliquant l'Etat des projets concourant aux objectifs de cette convention.

Ce comité réunira, sous la présidence du préfet de région ou de son représentant :

Pour la SNCF :

- La directrice de l'Immobilier du Groupe SNCF ou son représentant,
- La directrice de la valorisation de SNCF Immobilier ou son représentant,
- Le directeur immobilier Ile de France de SNCF Immobilier ou son représentant
- Le Président du directoire d'ICF Habitat La Sablière ou son représentant

Pour l'Etat :

- Les préfets des départements franciliens ou leurs représentants,
- La directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports ou son représentant,
- La directrice régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement ou son représentant,
- La responsable régionale de la politique immobilière de l'Etat ou son représentant.

Avec l'accord de l'ensemble de ses membres, le comité pourra inviter toute personne qui du fait de sa compétence ou de ses fonctions serait susceptible d'apporter un éclairage à ses travaux.

Le protocole est confié en coordination au préfet secrétaire général aux moyens mutualisés de la préfecture de région ainsi qu'aux directrices des relations institutionnelles et de la valorisation pour SNCF Immobilier.

A Paris, le **16 DEC. 2021**

Marc Guillaume


Préfet de Région d'Ile-de-France,
Préfet de Paris

Katayoune Panahi


Directrice de l'Immobilier
du Groupe SNCF

Patrick Jeanselme


Président du directoire
ICF Habitat La Sablière