



**MINISTÈRE  
CHARGÉ  
DU LOGEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



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

## 1 - PREAMBULE

La libération de fonciers et leur aménagement sont des leviers importants pour satisfaire les besoins de logement de nos concitoyens et contribuer à la construction de la ville durable. **La mobilisation des fonciers publics en faveur de la production de logements**, organisée par la loi du 18 janvier 2013 puis confirmée par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, a contribué significativement à cette réponse aux besoins des territoires, notamment par la facilitation d'opérations comportant des logements sociaux dans les secteurs de tension pour le logement.

Dans un contexte marqué en 2020 par la crise sanitaire et le report des élections municipales, **le Ministère en charge du Logement** s'est engagé avec ses partenaires, associations de collectivités territoriales, acteurs de la construction et du logement social, dans un **Pacte national de relance de la construction durable** pour développer une offre de logements abordables et de qualité dans les territoires qui en ont le plus besoin. Pour soutenir l'effort de relance de la production de logements sociaux et de l'accession sociale à la propriété, la Ministre du Logement a également signé en mars 2021 avec le mouvement HLM, la Banque des Territoires et Action Logement un protocole de mobilisation conjointe qui porte l'objectif de financer 250 000 logements sociaux sur 2 ans dont 90 000 logements très abordables (PLAI).

Avec les partenaires du Pacte national, l'Etat entend accompagner l'émergence de projets de construction durables, en promouvant la sobriété foncière, la qualité des logements et du cadre de vie. Ce modèle de ville doit aussi permettre de répondre à la demande de logements par une accélération de la production.

La poursuite et le renforcement de la mobilisation des fonciers publics pour le logement figurent parmi les engagements forts pris par l'Etat dans le cadre de ces accords.

Créée par la réforme ferroviaire de 2014, **SNCF Immobilier, rattachée directement à la Société SNCF**, assure pour les 5 Sociétés du Groupe l'aménagement et la valorisation des biens fonciers et immobiliers non utiles au système ferroviaire avec **sa filiale d'aménagement et de promotion immobilière Espaces Ferroviaires (SNEF) et celle d'opérateur de logement, notamment social, avec sa filiale ICF Habitat**. Dans ce cadre, elle mène une politique active de cession foncière tout en tenant compte des contraintes liées à l'activité ferroviaire et aux processus de libérations contribuant ainsi à l'effort de construction de logements souhaité par l'Etat et les collectivités locales.

- Espaces Ferroviaires, filiale Aménageur du Groupe SNCF, transforme ses fonciers stratégiques dans les grandes métropoles et agglomérations en nouveaux quartiers innovants, à forte mixité sociale et fonctionnelle. Elle est un levier d'accélération et de production de logements et mobilise les fonciers en secteurs urbains contre l'étalement urbain.
- Avec 6 sociétés réparties sur l'ensemble du territoire et plus de 95 000 logements, ICF Habitat, filiale logement du Groupe SNCF, compte parmi les plus grands opérateurs de logements en France et s'inscrit comme un partenaire des collectivités, acteur des grandes transformations urbaines pour répondre aux attentes de tous les publics.

## 2 - DES ENGAGEMENTS CHIFFRES ET MESURABLES

Ayant signé une charte tripartite avec l'Etat pour la période 2014-2018, le Groupe ferroviaire a ainsi cédé sur la période 149 hectares, permettant la réalisation de près de 16 500 logements dont 38 % de logements sociaux. En Île-de-France, cette mobilisation a permis de programmer plus de 7 200 logements, dont 36% de logements sociaux.

SNCF Immobilier et le Groupe ICF Habitat sont engagés depuis 2015 pour contribuer à apporter des réponses au mal-logement et répondre à la mobilisation lancée par le gouvernement dans le cadre du Plan Quinquennal pour le Logement d'Abord qui a pour objectif de produire 40 000 PLAI par an et 10 000 nouvelles places en pensions de famille en 5 ans. Dans le cadre de ce Plan, SNCF Immobilier et ICF Habitat se sont engagés dans un partenariat avec le mouvement Habitat et Humanisme, avec pour objectif commun de développer au travers de leurs savoir-faire des actions concrètes contre le mal logement. De leur côté, les ESH du groupe ICF Habitat réalisent des logements PLAI et développent depuis de nombreuses années, en lien avec des gestionnaires associatifs, des structures destinées aux personnes en situation précaire (centres d'hébergement, pensions de familles).

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. Il souhaite aussi intensifier sa mobilisation et contribuer ainsi à l'effort de relance de la construction durable impulsé par le Gouvernement.

**SNCF Immobilier se donne ainsi pour objectif, sur la période 2021 – 2025, de permettre la cession de nouveaux fonciers disponibles permettant la construction de 15 000 à 20 000 logements.**

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

**En outre, le Groupe ICF Habitat envisage de produire sur les 10 prochaines années 18 000 nouveaux logements.** 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.

### I- Engagements du Groupe SNCF

Le Groupe SNCF s'engage à :

- 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. A titre prévisionnel, la part de logements sociaux pourrait être de l'ordre de 35% en moyenne sur l'ensemble des cessions, étant entendu que ce pourcentage relève des projets portés par les collectivités compétentes en matière d'urbanisme et de logement.
- Porter une attention spécifique sur toutes les régions considérées en tension et sur les villes 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, nombre de logements prévisionnel, calendrier indicatif de mise en chantier connu au moment de la signature de l'acte de vente).
- 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,
- Etre partenaire des Projets partenariaux d'aménagement (PPA) qui seront conclus entre l'Etat et des collectivités lorsqu'un enjeu portera sur des fonciers ferroviaires potentiellement libérables,

- Examiner avec les collectivités la prise en compte dans les projets de cession 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 de planification (PLUIH, etc.), dans un objectif de mixité sociale et fonctionnelle.
- Examiner dans les projets de cession les possibilités 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

L'Etat s'engage à :

- Associer SNCF Immobilier aux instances nationales, 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 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 mobilisant ses services déconcentrés, ses établissements publics (EPF, EPA, ANRU, Anah, ...) et ses réseaux de partenaires (aménageurs, EPF locaux, agences d'urbanisme ...) qui interviennent sur les territoires,
- Prendre en compte l'expérience du groupe ferroviaire dans la recherche de modernisation des outils de l'aménagement.
- 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 nationales, 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.
- 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. Un comité de suivi national assurera selon un rythme trimestriel :

- Le suivi des résultats quantitatifs des cessions comportant des programmations de logements,
- Une coordination des dispositifs de pilotage régionaux, en s'assurant de la cohérence avec les autres plans d'actions ou démarches impliquant l'État des projets concourant aux objectifs de ce protocole.

Ce comité réunira le directeur général de SNCF Immobilier ou son représentant, le directeur du Développement de SNCF Immobilier et ou son représentant, le directeur de l'habitat de l'urbanisme et des paysages et le directeur général des infrastructures de transport et de la mer ou leurs représentants.

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.

La présente charte d'engagement pourra être déclinée au niveau régional dans le cadre des missions confiées aux préfets de région pour accompagner les efforts de relance de la construction durable de logements.

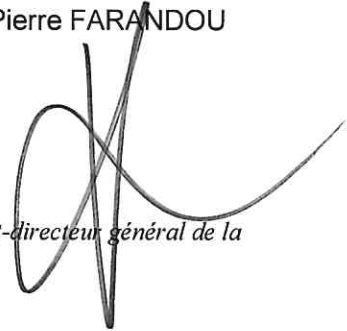
A Paris, le Vendredi 28 Mai 2021

Emmanuelle WARGON



*Ministre déléguée auprès de la ministre de la  
Transition écologique, chargée du logement.*

Jean-Pierre FARANDOU



*Président-directeur général de la  
SNCF*