



OBJECTIFS DE  
PERFORMANCE  
TERTIAIRE :

# UNE AMBITION MANAGÉRIALE



Gagner  
**22%**  
sur la facture  
immobilière  
d'ici **2026**

# ÉDITO

Madame, Monsieur,

L'un des enjeux de performance et de compétitivité attendu de SNCF passe par la réduction de ses charges de structure. C'est pourquoi nous nous sommes fixés pour objectif de réduire de 22% notre facture immobilière tertiaire à l'horizon 2026, notamment par une diminution de 15 % des surfaces que nous occupons.

Cet objectif s'impose à l'ensemble du groupe et SNCF immobilier est là pour vous accompagner et vous aider à l'atteindre.

Aujourd'hui, une nouvelle conception des espaces de travail s'impose. Il nous faut repenser nos bureaux pour les adapter à nos nouveaux modes de travail : des espaces plus ouverts, plus dynamiques, qui répondent mieux aux usages actuels et permettent des postures de travail plus variées.

La création de nos campus à Saint-Denis et à Lyon, avec la Tour Incity, a déjà permis d'amorcer une réduction significative des surfaces occupées et par conséquent de notre facture immobilière, tout en assurant la modernisation et l'efficacité de nos espaces de travail.


Pour atteindre notre objectif, ce modèle doit être étendu à l'ensemble de nos sites tertiaires.

Et, pour aller plus loin, nous nous projetons vers des implantations de bureaux dynamiques (« Campus 3.0 ») en cours d'expérimentation.

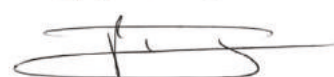
En tant que manager, nous vous demandons de porter avec nous cette ambition et, à l'occasion de nos projets immobiliers, de mobiliser vos équipes en ce sens.

Pour vous accompagner et vous guider dans la mise en œuvre de ce levier de performance, les pôles tertiaires des Directions Immobilières Territoriales de SNCF immobilier seront vos interlocuteurs privilégiés.

Nous comptons sur vous,

*Cordialement,*  


Guillaume Pepy  
Président du directoire de SNCF  
Président de SNCF Mobilités

*Cordialement,*  


Patrick Jeantet  
Président délégué du directoire de SNCF  
Président de SNCF Réseau

# OUVRIR L'ESPACE POUR RÉDUIRE LA FACTURE IMMOBILIÈRE

par GILLES BALLERAT,  
Directeur de la Gestion et Optimisation Immobilière  
SNCF Immobilier

---

Les espaces ouverts, à l'instar de nos campus, ont été adoptés par 60 % des entreprises françaises.

Nous souhaitons nous aussi, développer ces espaces et vous proposer des solutions adaptées aux nouveaux modes de travail qui se déploient au sein du Groupe.

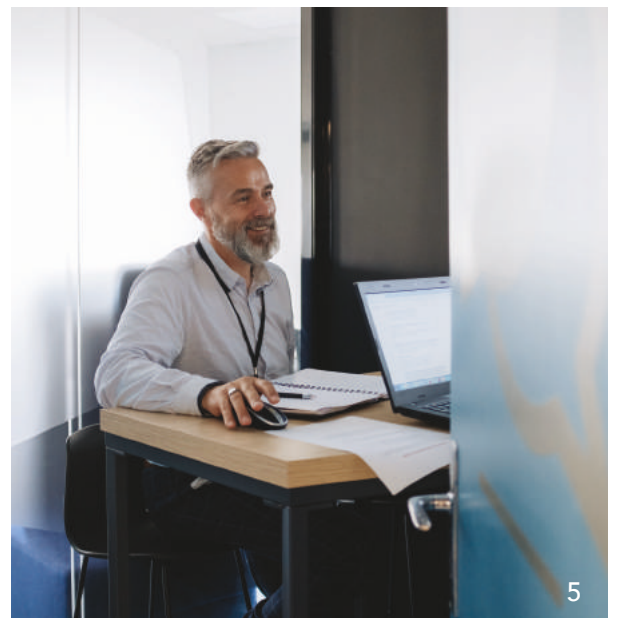
Des études menées au sein de la SNCF, ont permis de constater que le nombre de postes de travail est supérieur aux nombres de collaborateurs présents dans nos bâtiments tertiaires. La sédentarité s'amenuise et le télétravail se développe.

En développant des espaces partagés, nous pourrions réduire de 10 à 40 % les surfaces de nos sites et ainsi abaisser nos frais de loyer et de charges, réduisant notre facture immobilière.

Ces nouveaux espaces permettront de renforcer la collaboration entre nos entités, grâce à des plateaux de travail plus conviviaux, favorisant l'échange et la communication entre les agents.

Ces espaces plus dynamiques, contribueront à l'efficacité et la réactivité des collaborateurs dans nos organisations.

**N'ATTENDONS PLUS, LANÇONS-NOUS, MAINTENANT !**



# QUI FAIT QUOI ?

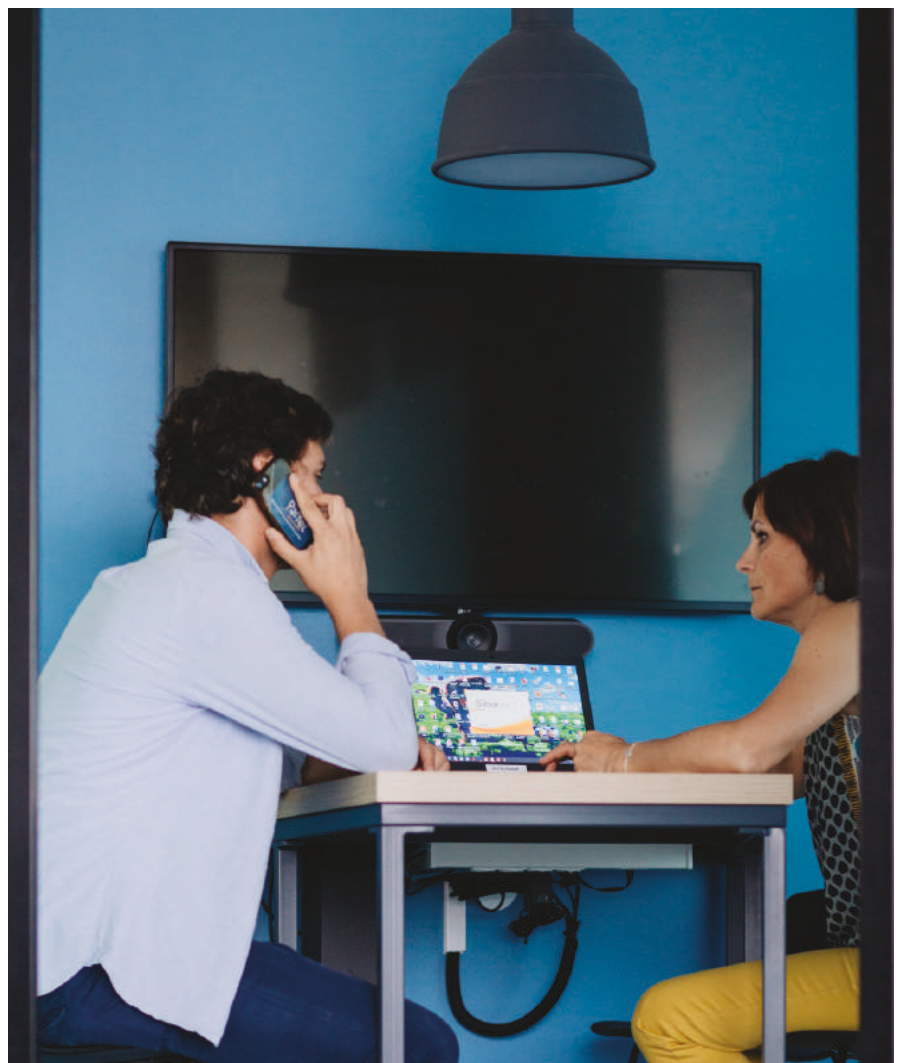
---

## VOUS...

**Changer est une histoire de volonté**

Vous êtes manager au sein de SNCF. Il vous incombe de porter la stratégie de performance du groupe dans un environnement en perpétuelle évolution (des enjeux, des organisations ...) et de la mettre en œuvre.

C'est votre volonté qui donnera l'impulsion à vos équipes et qui nous permettra d'atteindre cet objectif commun.





La possibilité d'obtenir des moyens de rangements individuels.



## NOUS...

**Vous aider, c'est notre métier**

Le Gestionnaire de Portefeuille Tertiaire est votre interlocuteur privilégié au sein de SNCF Immobilier. Il vous proposera des solutions pour faire évoluer vos espaces de travail, vous accompagnera dans la mise en œuvre de vos projets immobiliers pour atteindre les objectifs de performance attendus du Groupe.

**À CETTE OCCASION, L'EFFICIENCE DES ESPACES DE TRAVAIL POUR VOS COLLABORATEURS DOIT EN ÊTRE AMÉLIORÉE.**

# COMMENT ALLONS-NOUS Y PARVENIR ?

---

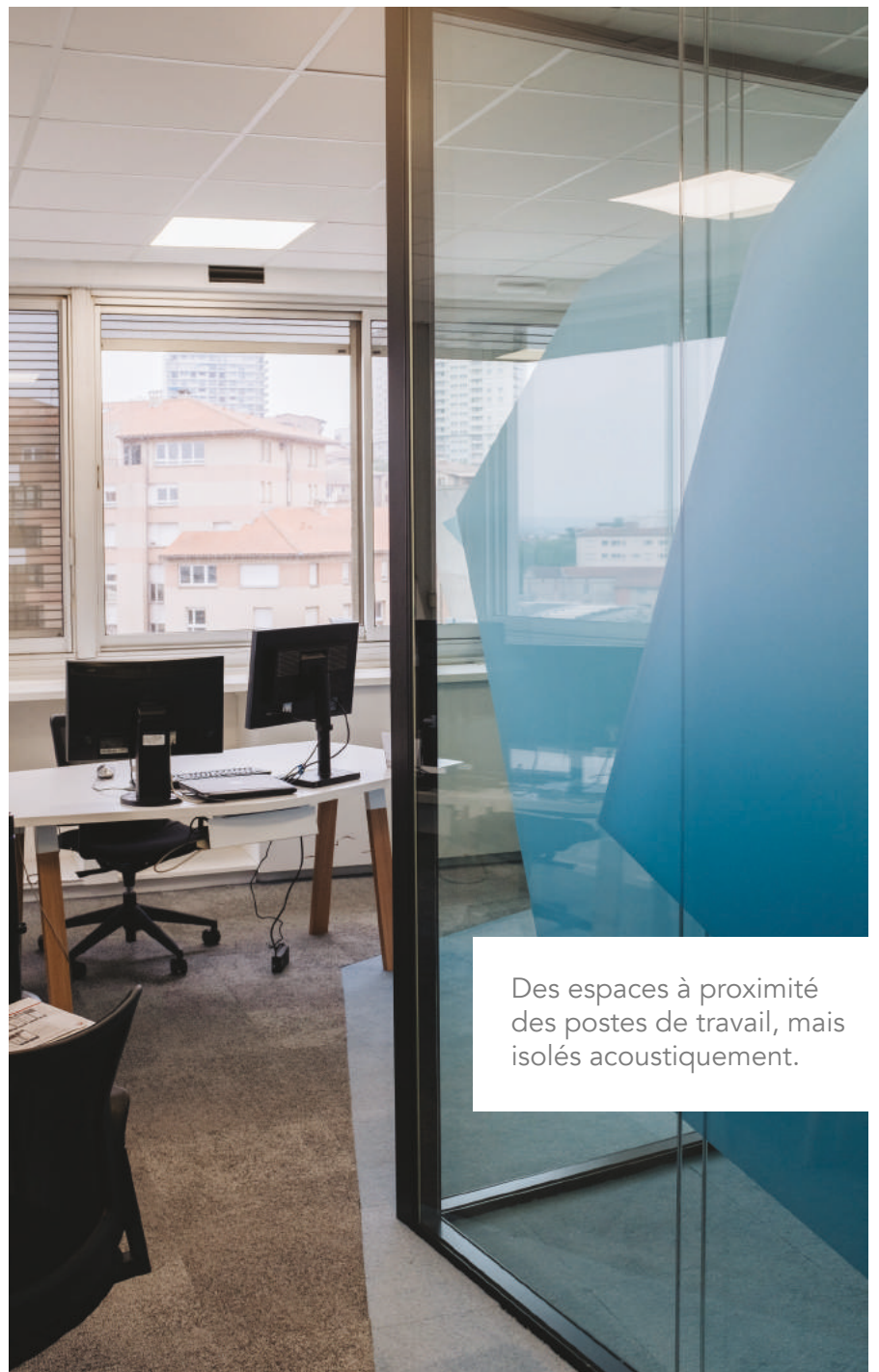
## ENSEMBLE !

Le modèle de nos campus actuels nous a permis de définir des standards d'aménagement qui sont désormais la référence lors de tous projets d'aménagements tertiaires. Ils ont vocation à être déployés sur l'ensemble de nos bâtiments de bureaux et prennent en compte les éléments suivants :

- > Les espaces nécessaires à l'évolution des besoins, des outils et des modes de travail adaptés à toutes les générations « X, Y, Z ».
- > L'évolution des outils informatiques, PC portable, smartphone, wifi, tablette, visioconférence... permettant de favoriser le nomadisme dans les espaces.
- > Le temps effectif réel des agents à leur poste de travail (télétravail, bi-localisation, temps passé en réunion, déplacements...).
- > Les nuisances sonores, le besoin de confidentialité et de concentration.
- > L'évolution des besoins de rangement liée à la « numérisation ».









# ILS PARTAGENT LEURS EXPÉRIENCES

« Maintenant que l'on est dans ces locaux, je me pose la question de pourquoi nous ne l'avons pas fait plus tôt. Je pense vraiment qu'il faut que ça irradie et que ça se fasse ailleurs. »

**JACQUES RASCOL**  
Directeur Régional SNCF Mobilités Occitanie



« C'est une vraie transformation dans notre travail au quotidien. Je pense qu'on a plus de plaisir à venir au travail et que dans les mois qui viennent, on verra aussi les résultats en terme d'efficacité. »

**LAURENT BEUCAIRE**  
Directeur Régional SNCF Mobilités Bretagne

« En un mot simple : allez-y foncez ! Ce projet bien accompagné par la direction de l'Immobilier, c'est vraiment un changement de posture, un changement culturel qu'il faut vraiment positiver car c'est l'occasion d'un nouveau départ. »

**PHILIPPE BRU**  
Direction Régional SNCF Mobilités  
Nouvelle-Aquitaine



# L'EXPÉRIENCE ILE-DE-FRANCE

**JEAN FAUSSURIER,**  
**Directeur Immobilier Ile-de-France**  
**SNCF Immobilier**

---

« La gestion tertiaire en Ile-de-France concerne 560.000 m<sup>2</sup> (dont 115.000m<sup>2</sup> dans le patrimoine du groupe public ferroviaire). Un volume hors norme de mouvements en continu (200.000m<sup>2</sup> en 2018) et d'opérations tertiaires (72 programmées en 2019, hors gestion locative) se concentre sur ce territoire avec des besoins multiples et distincts : réorganisation des directions nationales, tertiarisation des activités industrielles, croissance des besoins spécifiquement franciliens, regroupement d'activités...

En 2018, un projet emblématique a concerné le double mouvement de la DSI Réseau et du campus IDF (Transilien, DG IDF de SNCF Réseau) vers le campus Rimbaud, soit 45.700m<sup>2</sup> de prise à bail additionnelle : cette opération, qui génère une économie de loyer de 7M€ par an, a porté un investissement de 20M€ pour loger 3500 personnes. Le retour d'expérience de cette opération exceptionnelle, conduite dans un calendrier très contraint, s'est déroulé au 1er trimestre 2019 avec une consultation de l'ensemble des utilisateurs du site. Si le bilan est positif, il souligne aussi des pistes de progrès relatives au produit immobilier autant qu'au comportement des utilisateurs : offre de salles de réunion, nuisances sonores, connectique, signalétique... Il y a un lien très clair entre les modes de travail existants et l'organisation spatiale, ce qui renvoie à un principe fondamental : tout projet immobilier est en premier lieu un projet managérial de conduite du changement. La fonction immobilière apporte compétence, expérience, doctrine mais ne se substitue pas au client interne.

S'agissant de l'efficacité tertiaire, le REX a aussi révélé un ratio réel d'occupation de l'espace qui avoisine 50% (ce taux moyen variant selon les jours et les entités) : ce constat ouvre la voie à une réflexion plus poussée sur les arbitrages d'organisation spatiale pour les prochaines opérations. »



Sur les campus de Saint-Denis,  
près de 10 000 collaborateurs  
sont réunis.





Point de réunion  
en face à face.



Mise en place de bureaux  
spécifiques pour accueillir  
les agents de passage.

Des surfaces plus qualitatives  
et qui multiplient les  
différentes postures pour  
répondre aux nouveaux  
usages de travail.



COIN LECTURE



# LES NOUVEAUX ESPACES



Des plateaux ouverts  
et lumineux.

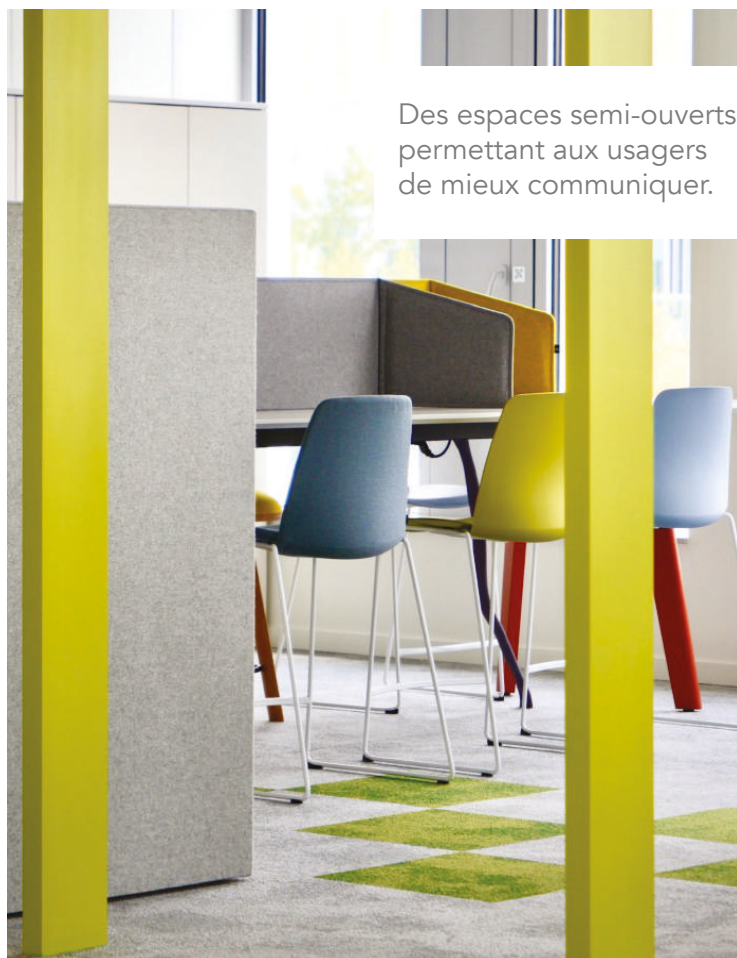
# ALLER PLUS LOIN : « CAMPUS 3.0 »

---

Pour dégager davantage de performance et créer des espaces de travail encore plus efficaces pour vos collaborateurs, le groupe expérimente actuellement un nouveau concept d'aménagement des espaces tertiaires : « Campus 3.0 ».

Il s'agit de créer des espaces dynamiques offrant aux collaborateurs des espaces différenciés, adaptés à leurs besoins au fil de la journée, en contrepartie du renoncement à un bureau dédié.

Postes partagés, salles de réunion, espaces collaboratifs, lieux de détente, phonebox, espaces de confidentialité... À chaque usage son espace : un aménagement innovant permettant de conjuguer performance immobilière et espaces de travail adaptés aux nouvelles formes de travail sur nos sites.





Des bureaux en open space pour favoriser les échanges et le travail en équipe.

Des espaces conçus pour s'isoler et conduire un échange confidentiel.



Un espace collaboratif et de détente pour faciliter les rencontres et les échanges entre les agents sur le plateau.



**SNCF IMMOBILIER, 9 Rue Jean-Philippe Rameau, 93210 Saint-Denis**

**Document réalisé par SNCF IMMOBILIER**  
[www.sncf-immobilier.com](http://www.sncf-immobilier.com)

**Conception graphique :** Brand Advocate

**Crédits photos :** Leatizia Le Fur : Toulouse, Montpellier / Sébastien Godefroy : Campus Ile-de-France /  
Valérie Beun : Rennes

**SNCF**  
**IMMOBILIER**