

**DIRECTION DES GARES ET DE L'ESCALE**

**DU TERMINAL FERROVIAIRE AU CENTRE  
MULTIFONCTIONNEL ET COMMERCIAL**

# SOMMAIRE

- **La Gare d'aujourd'hui**
- **L'Activité-Gares de la SNCF**
- **La Propriété des gares**
- **Les Investissements**
- **Les Opérations d'Aménagement**
- **Le Financement**
- **Développement des services innovants**
- **Gare de l'Est à Paris**
- **Gare du Nord à Paris**
- **Gare Saint-Lazare à Paris**
- **Gare de Lyon à Paris**

# La Gare d'aujourd'hui

- La fonction première d'une gare c'est l'embarcadère du train, et l'organisation des flux de voyageurs pour accéder et quitter le train, avec ou sans bagage.
- Au 20e siècle, les gares sont devenues des carrefours avec les autres modes de transport sur un périmètre plus large que le bâtiment-voyageurs, et un lieu d'échanges commerciaux et de services, fondement de toute civilisation.
- Les gares sont donc devenues des pôles d'échanges de transport, lieux de vie au cœur des Villes, voire des quartiers de ville.

# L'Activité-Gares de la SNCF

A la SNCF, depuis l'an 2000, c'est la Direction des Gares et de l'Escale qui opère l'Activité des 165 plus grandes gares de France.

Elle est propriétaire, investisseur et exploitant.

Ses missions :

- **Gérer le patrimoine de 165 gares dont elle est propriétaire :**
  - Entretien et maintenance des bâtiments
  - Valorisation commerciale et immobilière
- **Fournir des services aux voyageurs et transporteurs**
  - Exploitation des sites (Escale)
  - Information, accueil et confort des clients

# La propriété des gares

**La Direction des Gares et de l'Escale est propriétaire des gares de son activité.**

- **Elle définit et met en œuvre la stratégie de développement patrimonial**
- **Elle assure la Maîtrise d'Ouvrage des opérations d'aménagement et de valorisation**
- **Elle assure la gérance du patrimoine immobilier et son maintien en conditions opérationnelles**

**De plus, la Direction des Gares et de l'Escale développe la valeur et les recettes des gares dans la chaîne de la mobilité et l'offre de nouveaux services.**

# Les investissements

**La Direction des Gares et de l'Escale initialise et conduit les opérations d'aménagement, de valorisation commerciale et immobilière :**

**100 Millions d'Euros d'investissements par an :**

- **70 M€ de fonds propres SNCF**
- **30 M€ de subventions et partenariats**

**2 objectifs :**

- **L'amélioration de la qualité des gares et des services**
- **La valorisation commerciale et immobilière**

**3 axes de programmes :**

- **Le développement des gares parisiennes**
- **Les gares du TGV Est Européen (20 gares)**
- **Les projets régionaux de pôles d'échanges**

# Les opérations d'Aménagement

La SNCF engage depuis l'an 2000, des opérations de restructuration de gares existantes et de construction neuves.

Le programme de chaque projet est global et cohérent, intégrant :

- Les services aux clients et aux transporteurs,
- La fluidité des circulations des voyageurs,
- L'exploitation du site,
- La qualité du bâtiment,
- Le confort,
- L'offre commerciale et immobilière

La valorisation est issue de cette réflexion initiale.

Elle participe à l'animation et à la sécurisation des gares.

Elle crée des recettes d'exploitation intégrées dans le compte de gestion de site, par gare.

# Le Financement

**Le montage financier des projets commerciaux varie selon :**

- **L'importance du montant de l'investissement**
- **Le risque commercial lié à l'étude d'environnement du site**
- **Le savoir-faire de l'opérateur commercial**

**3 types de financement :**

- **Fonds propres**
- **Financements externes**
- **Financements mixtes (fonds propres+partenariat)**

# Développement des Services Innovants

**Création de nouveaux services en gare destinés aux voyageurs, aux transporteurs et aux habitants des quartiers de gare :**

- **Espaces WIFI**
- **Point retrait des ventes par correspondances**

**Implantation de services destinés aux voyageurs dits « pendulaires » (trajet habitation-travail) pour faciliter la vie courante :**

- **Crèche**
- **Centre de remise en forme**
- **Centre médical**

**Restructuration de la Gare à l'arrivée du TGV Est Européen en 2007, investissement de 52 M€ :**

- **Rénovation du cœur de gare, des circulations et des services**
- **5 000 m<sup>2</sup> de commerces**

**Partenariat SNCF / ALTAREA :**

- **Altarea finance 27% de l'investissement (SNCF 73 %)**
- **Altarea dispose d'une concession d'exploitation sur 40 ans**
- **Altarea participe aux charges d'entretien**
- **Altarea verse une redevance minimum, équivalente aux redevances existantes, perçues avant projet**
- **Altarea verse un complément de redevance indexé sur le CA**
- **Altarea est « propriétaire » à durée limitée d'une partie de gare**



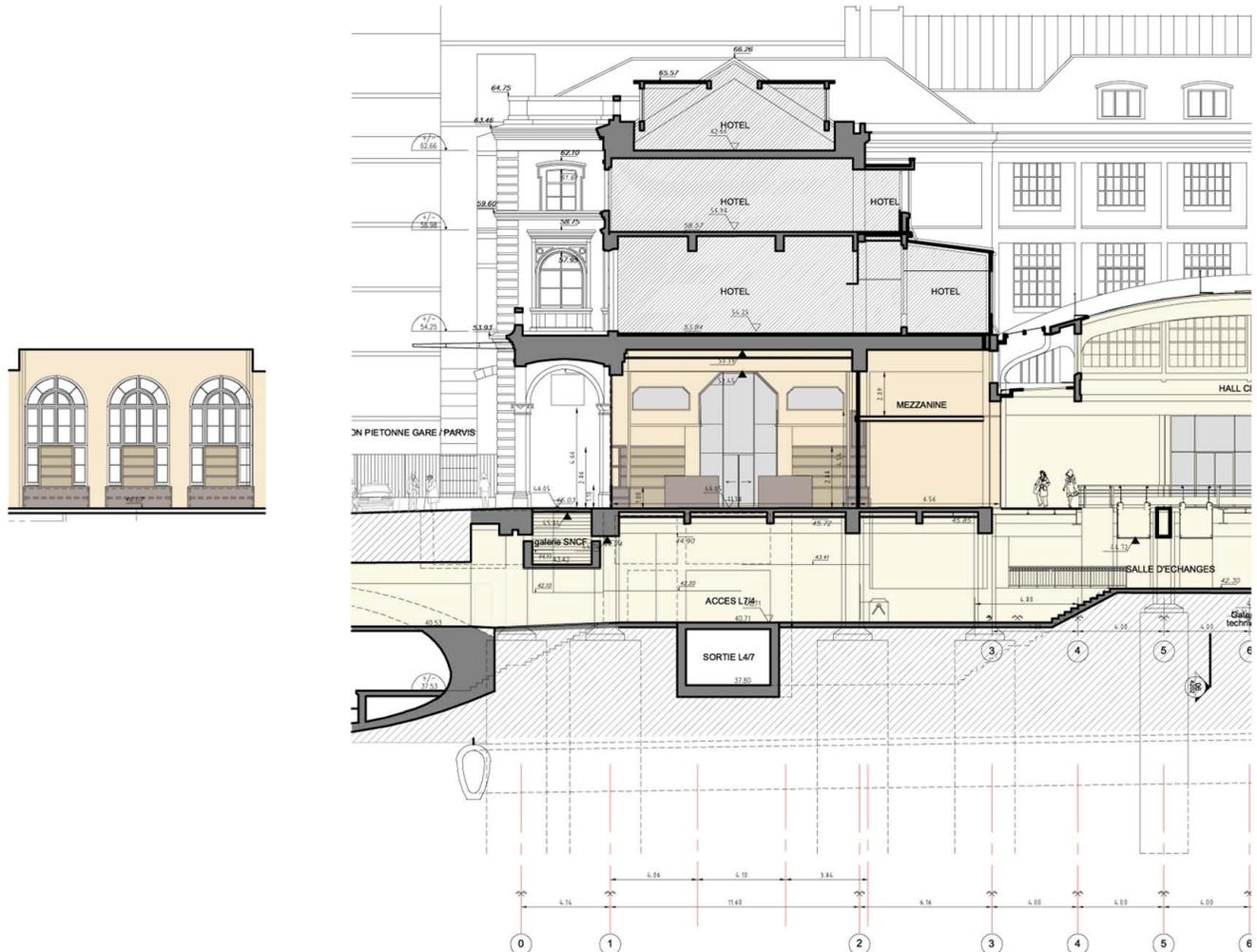








**Coupe sur la Galerie de liaison entre les Halls Alsace et Saint-Martin**



**HYPOTHESE 3 : COMMERCES DANS LA GALERIE - COUPE TRANSVERSALE et VUE LONGITUDINALE**

ECHELLE : 1/1000ème

Fichier : -

© SNCF 2004 - Direction de l'Architecture, de l'Aménagement et des Bâtements (DAAB)

RESTRUCTURATION DE LA GARE DE PARIS EST

15 novembre 2004

## Gare du Nord à Paris

**Aménagement de la mezzanine en gare souterraine, sous contrôle des billets du réseau banlieue de la Gare du Nord, réalisé en 2002 : investissement de 17,5 M€**

- **Rénovation des 15 000 m<sup>2</sup> de la salle d'échanges**
- **Création de 3 500 m<sup>2</sup> de commerces (40 boutiques)**

### **Partenariat A2c / ALTAREA :**

- **A2c (filiale de la Sncf) a financé 60 % de l'investissement**
- **Altarea a financé 40 % de l'investissement**
- **A2c et Altarea ont commercialisé ensemble le programme**
- **A2c et Altarea: une concession d'exploitation sur 20 ans**
- **A2c et Altarea participent aux charges d'entretien**
- **A2c et Altarea versent une redevance minimum de 0,6 M€**
- **A2c et Altarea ont versé une redevance de 2,5 M€ en 2003**
- **A2c et Altarea: propriétaires sur 20 ans d'une partie de gare**









## Gare Saint-Lazare à Paris

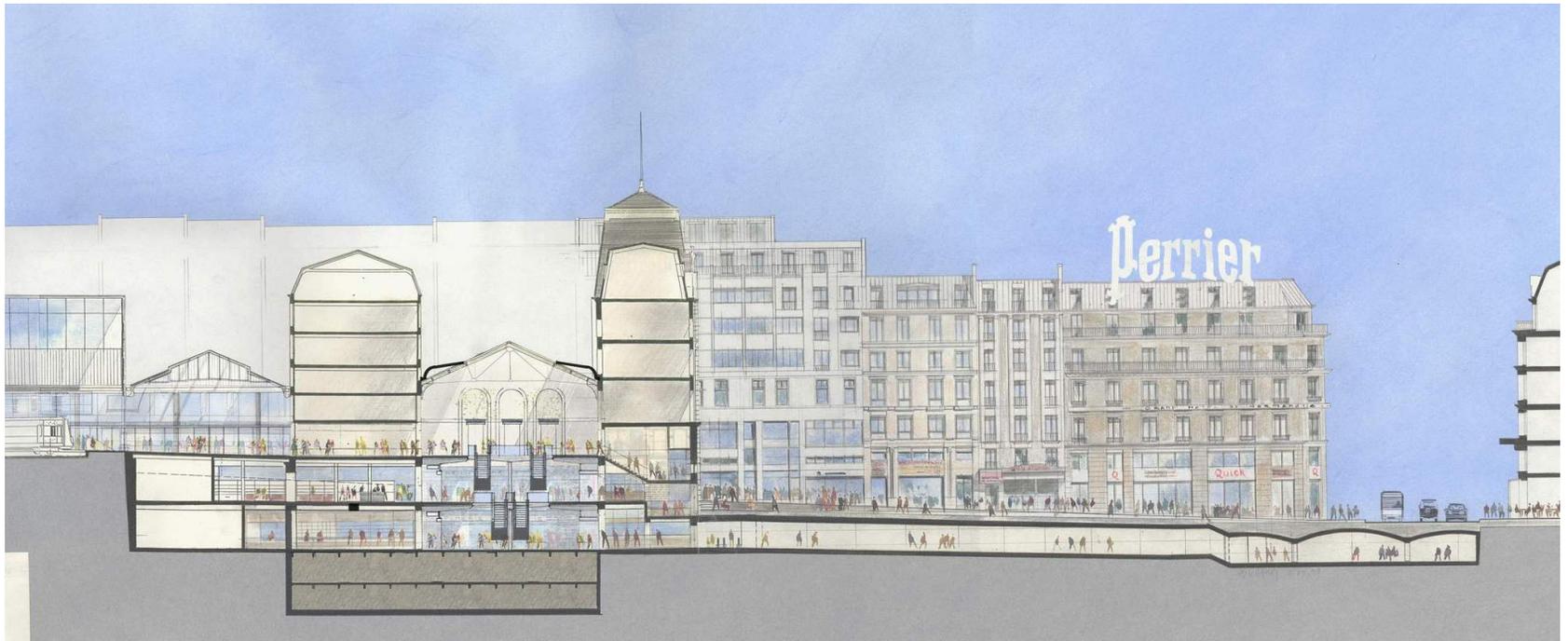
### **Restructuration de la Gare en 2008, investissement de 100 M€ :**

- **Rénovation du cœur de gare, 20 000 m<sup>2</sup> de circulations et des services, parking de 250 places, relogement des services.**
- **10 000 m<sup>2</sup> de commerces**

### **Partenariat SNCF / SEGECE :**

- **Ségécé finance 73% de l'investissement (SNCF 23 %)**
- **Ségécé dispose d'une concession d'exploitation sur 40 ans**
- **Ségécé participe aux charges d'entretien**
- **Ségécé verse une redevance minimum, de 1,7 M€**
- **Ségécé verse une redevance de 9 M€ indexée sur le CA**
- **Ségécé est « propriétaire » sur 40 ans d'une partie de gare**







# Gare Saint-Lazare Salle des Pas Perdus





## Gare de Lyon à Paris

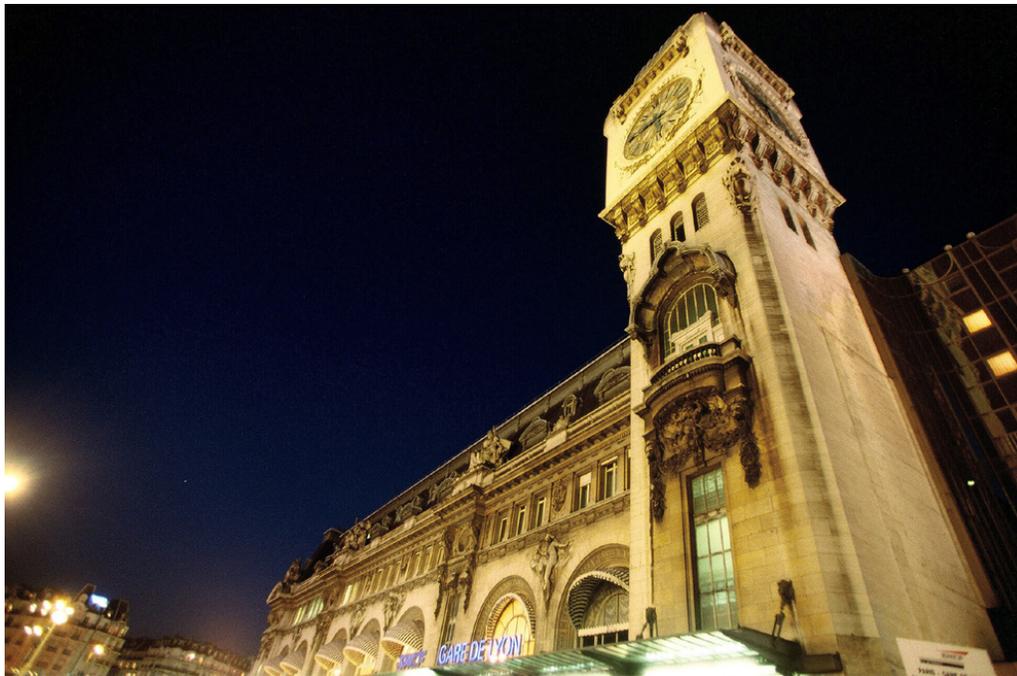
**Aménagement de la galerie souterraine Diderot, donnant accès aux quais TGV, réalisé en 2001: investissement de 17 M€ :**

- **Rénovation des 15 000 m<sup>2</sup> de la salle d'échanges, du quai transversal et des circulations**
- **Création de 1 000 m<sup>2</sup> de commerces (13 boutiques)**

**Fonds propres SNCF :**

- **SnCF a financé 100 % de l'investissement**
- **Commercialisation par A2c, filiale SnCF**
- **Des concessions individuelles d'exploitation sur 7 à 10 ans**
- **SnCF facture aux concessionnaires un forfait de charges d'entretien**
- **Les concessionnaires versent une redevance indexée sur CA, dont une redevance minimum garantie**
- **La SNCF reste « propriétaire » de la totalité de la gare**

# Paris Gare de Lyon Tour de l'Horloge et son escalier



# Paris Gare de Lyon

## Accès vers la galerie marchande Diderot







## Centre d'affaires de la Gare de Lyon à Paris

**Création d'un nouveau service par l'aménagement d'un Centre d'Affaires, réalisé en 2004 : investissement de 9 M€ :**

- **Rénovation des accès et mise en sécurité (part propriétaire)**
- **Création de 2 700 m<sup>2</sup> en étage de bureaux et salles de réunion à la location, pour tous types de clients; voyageurs, transporteurs ou clients externes.**

**Partenariat SNCF / MULTIBURO :**

- **Multiburo a financé 39 % de l'investissement**
- **Multiburo bénéficie d'une concession d'exploitation de 20 ans**
- **Multiburo verse une redevance de 20 % du CA**
- **Multiburo est propriétaire à durée limitée d'une partie d'un bâtiment de la gare**

