

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**

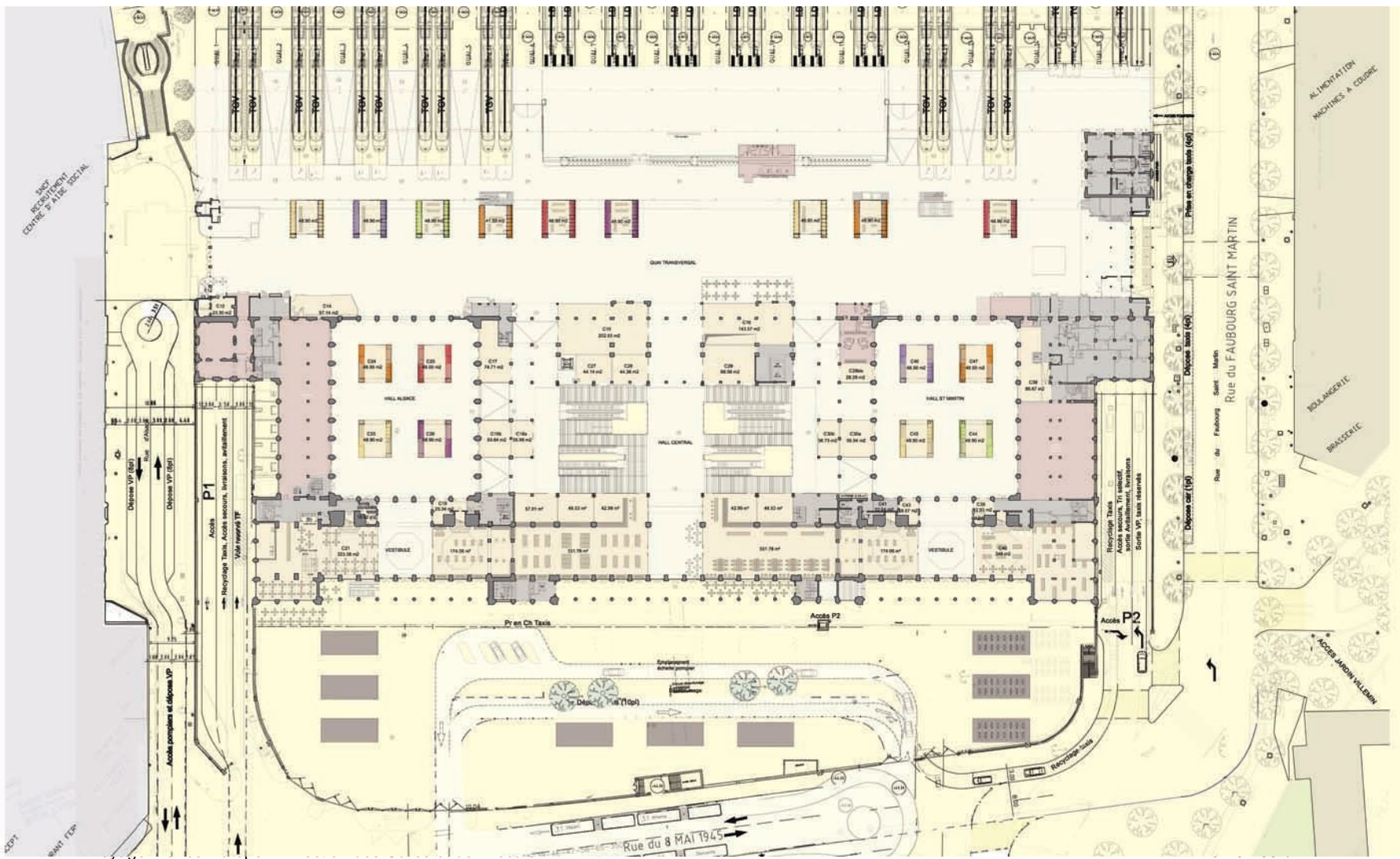
Restructuration de la Gare à l'arrivée du TGV Est Européen en 2007, investissement de 52 M€ :

- **Rénovation du cœur de gare, des circulations et des services**
- **5 000 m² 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**



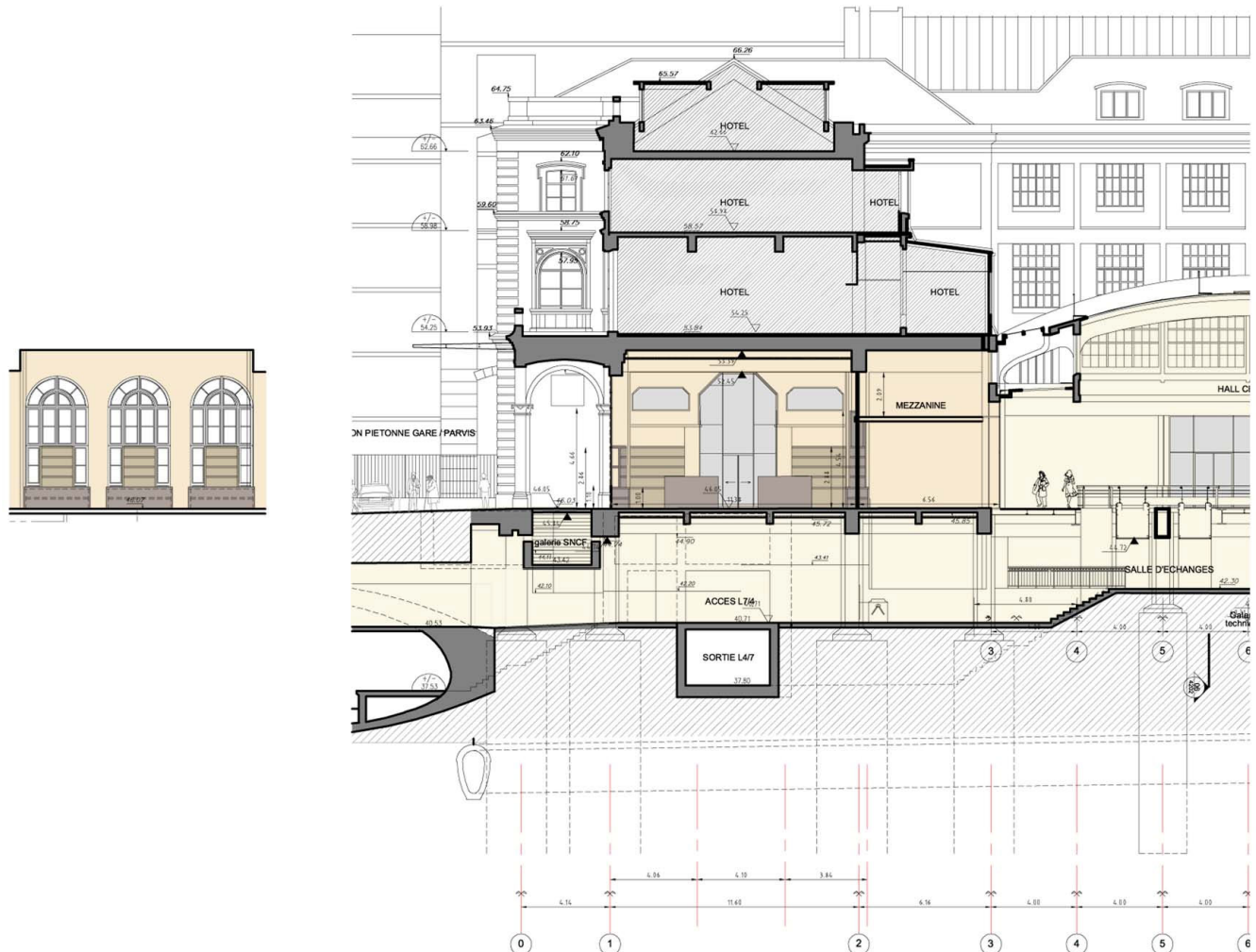








Coupe sur la Galerie de liaison entre les Halls Alsace et Saint-Martin



Fichier : -

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

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

RESTRUCTURATION DE LA GARE DE PARIS EST

15 novembre 2004

ECHELLE : 1/1000ème

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 m² de la salle d'échanges**
- **Création de 3 500 m² 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

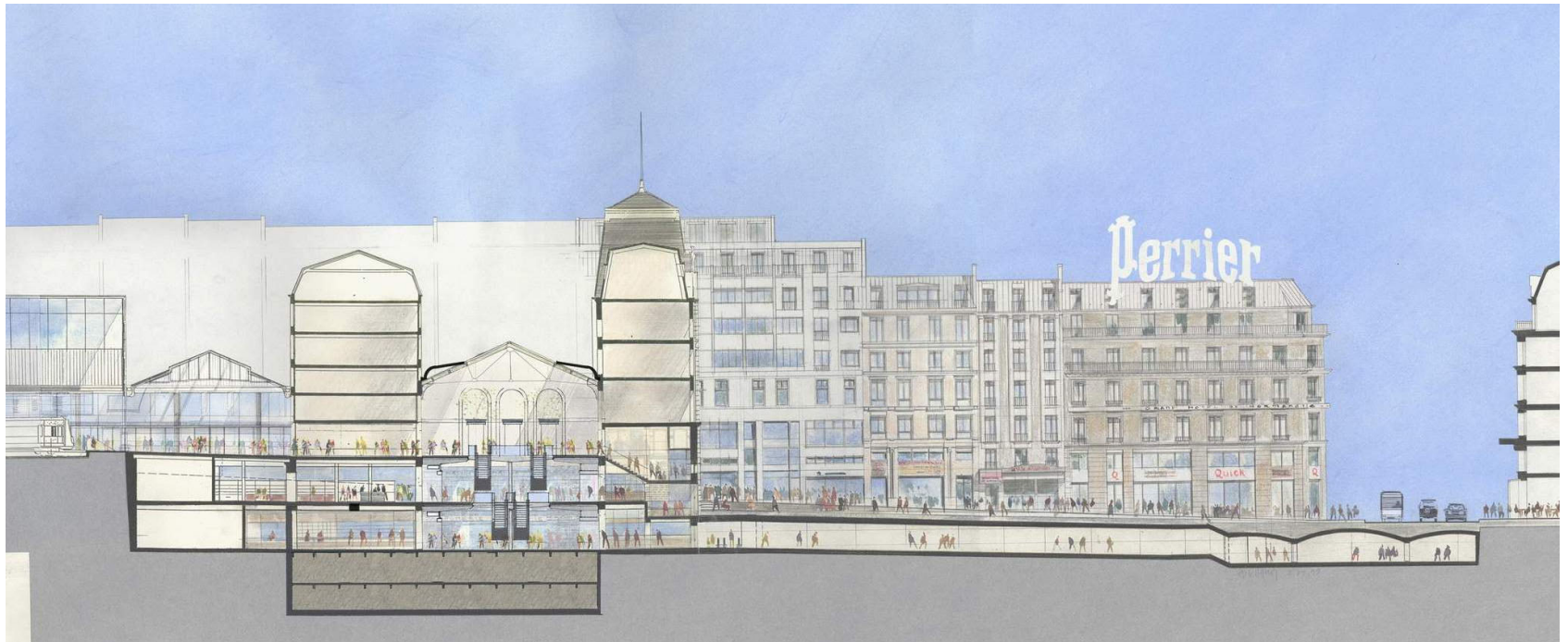
Restructuration de la Gare en 2008, investissement de 100 M€ :

- **Rénovation du cœur de gare, 20 000 m² de circulations et des services, parking de 250 places, relogement des services.**
- **10 000 m² 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

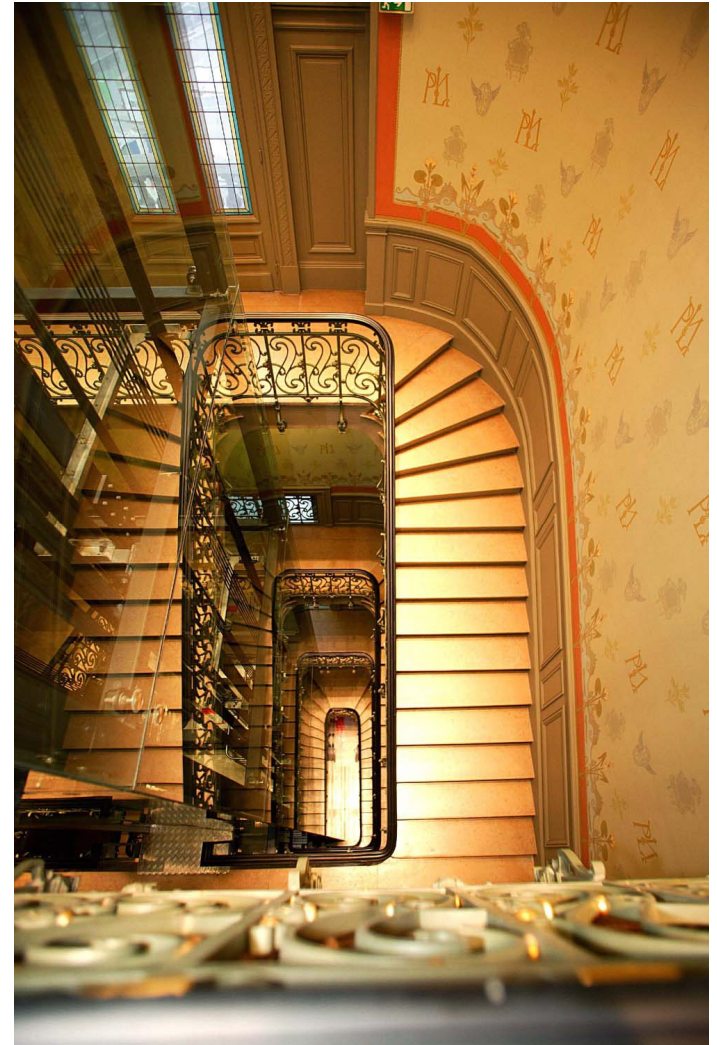
Aménagement de la galerie souterraine Diderot, donnant accès aux quais TGV, réalisé en 2001: investissement de 17 M€ :

- **Rénovation des 15 000 m² de la salle d'échanges, du quai transversal et des circulations**
- **Création de 1 000 m² 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 m² 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**

