



## Rapport d'activités 2020



# Sommaire

---

- p. 4 **Présentation de RATP Real Estate**
- p.10 **Une stratégie immobilière pour aller plus loin dans le partenariat avec les Villes durables et intelligentes**
- p. 12 **Deux métiers principaux au service de la performance et du développement du Groupe RATP**
- p. 14 **Améliorer la qualité de vie au travail et contribuer à la performance industrielle du Groupe**
- p. 16 **Urban Station, une nouvelle marque d'espaces de travail B2B par RATP Real Estate**
- p. 20 **A - Gérer et animer les espaces**
- p. 26 **Bâtir des morceaux de ville durable et intelligente en tant qu'ensemblier urbain**
- p. 28 **C - Valoriser, transformer et construire des actifs industriels, tertiaires et mixtes**
- p. 44 **Accompagner la transition énergétique des flottes de bus**
- p. 48 **Apporter la meilleure solution de conseil grâce à des expertises immobilières pointues**
- p. 50 **Partager notre expérience en France et à l'international avec RATP DEV**
- p. 52 **D - Conseiller, Expertiser, Sécuriser, Acquérir des actifs**
- p. 58 **Une politique RH basée sur la symétrie des attentions**
- p. 64 **Une politique de communication explicative et participative**
- p. 70 **Une gouvernance de l'entreprise et des projets orientée RSE**
- p. 74 **Être un démonstrateur en matière d'innovation technologique, environnementale, financière, culturelle et sociale**

# Notre ambition

## Le groupe RATP, partenaire privilégié des villes intelligentes et durables

Un savoir-faire unique, qui allie puissance du transport de masse et fluidité d'une mobilité multimodale

Toujours plus dense, toujours plus connectée, la ville a besoin de solutions intégrées, en véritable partenaire le groupe RATP partage avec les territoires sa vision résolument positive de la ville de demain

## RATP Real Estate, la filiale immobilière privée du Groupe RATP

L'immobilier des villes en mouvement

Faire de l'immobilier un levier de performance des services urbains, d'optimisation de l'empreinte tertiaire et d'une meilleure qualité de Ville



## Édito

**Guillemette Karpelès**  
Directrice générale  
// RATP Real Estate

En 2020, RATP Real Estate a continué à bâtir, transformer et gérer l'immobilier des villes en mouvement, mobilisée aux côtés du Groupe RATP pour une meilleure qualité de ville, dans un contexte de crise sanitaire mondiale sans précédent.

Je souhaite saluer l'engagement au quotidien des 142 collaborateurs et 700 prestataires sous contrats, unis pour coopérer dès le début de la crise sanitaire. Nous avons accompagné nos clients dans un contexte évolutif de mise en place de nouvelles mesures sanitaires.

Nous avons démontré une nouvelle fois à quel point notre collectif est réactif. Nos valeurs d'entreprises guident nos actions et fédèrent l'ensemble des femmes et des hommes de RATP Real Estate par la solidarité (ensemble, faisons mieux), par l'efficacité (l'efficace au service de l'immobilier), par l'innovation (incubateur d'idées) et par la qualité de notre relation client (la culture de la solution).

Nous avons adapté le service aux occupants, assuré une continuité d'activités et mis en sécurité à l'arrêt puis à la reprise plus de 15 chantiers. Dans le même temps, nous avons continué à piloter notre stratégie pour préparer l'avenir et mettre en œuvre un plan de développement ambitieux tourné vers nos clients externes et internes au groupe RATP.

Malgré les difficultés rencontrées en 2020, nous prévoyons une croissance durable et responsable, avec un chiffre d'affaires consolidé de 31,6M€ en hausse de 88%, portée par une

année d'exploitation de notre premier site de corpo-working Val Bienvenue, et un résultat net consolidé positif de près de 650K€. L'année 2020 aura constitué à cet égard une année historique pour RATP Real Estate, dans un contexte qui a bouleversé profondément nos modes de travail.

Notre filiale Urban Station a anticipé cette mutation et propose une nouvelle offre B to B de Corpo-working et d'Espaces événementiels qui a pour ambition de rapprocher les urbains, de provoquer des rencontres, de favoriser le travail collectif. Un niveau d'investissements records de près de 100M€ est engagé pour près de 100.000 m<sup>2</sup> d'espaces de travail, dont le projet de restructuration du siège social de la RATP. Nous avons également poursuivi nos 50 projets de valorisation immobilières avec la pose des poutres de 50 tonnes sur le site des ateliers de Vaugirard, obtenu 2 permis de construire et mené sous forme dématérialisée 2 concours de maîtrise d'œuvre.

C'est avec une grande exigence de la qualité de service et tourné vers l'innovation que nous nous préparons aux enjeux des territoires et sociétaux depuis de nombreuses années pour développer une ville mixte, durable et intelligente. Notre rattachement depuis le 1er janvier 2021 à une business unit «Solutions Ville» va nous permettre d'accompagner avec toujours plus d'efficacité le groupe RATP, les entreprises et les villes dans la valorisation et la transformation de leur immobilier tertiaire, industriel, résidentiel ou mixte pour être un partenaire privilégié des villes.



# 2020 en chiffres



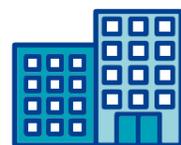
142 collaborateurs  
51% de femmes  
700 personnels prestataires sous contrat de facilities management



31,6 M€ de CA consolidé  
+88% par rapport à 2019



3,5M€ d'EBITDA consolidé  
soit +146% par rapport à 2019



14 projets d'optimisation de l'empreinte tertiaire  
25 projets industriels et services urbains  
9 projets mixtes pour bâtir des villes durables



200.000 m<sup>2</sup> de bâtiments industriels gérés  
300.000 m<sup>2</sup> d'espaces tertiaires gérés  
dont 40.000 m<sup>2</sup> en corpo-working  
60M€ de budget de Facility et Property Management



16 centres bus à créer ou à transformer  
pour le groupe RATP et 2 pour  
la Métropole d'Orléans



14 centrales nucléaires EDF  
2 Data Center en coordination sécurité incendie  
1 centre hospitalier

# Des tendances de fond favorables au développement de RATP Real Estate et accélérées par la crise sanitaire

## TENDANCES



SOCIAL  
**Flexibilité**



## IMPACT

Accélération du **Flex Office**  
Essor de l'**immobilier As-a-Service**  
Besoin de **conseil et d'accompagnement** des entreprises



ÉCONOMIQUE  
**Crise économique et sanitaire**



Une baisse des m<sup>2</sup> loués mais... « **Prime** » aux actifs bien placés  
**+ de Services et de Sécurité** sur site  
Besoin de transformation et d'**optimisation des actifs obsolètes**



POLITIQUE  
**Crise des finances publique**



**Externalisation** des fonctions immobilières  
**Transformation** de l'immobilier des acteurs publics/para-publics  
Développement des **logiques partenariales public/privé dans la fabrique de la ville**



RSE / ENVIRONNEMENT  
**Quête de sens, collectif, rareté du foncier**



**Démarche RSE** = un axe fort de différenciation (Végétalisation, eco-conception mais aussi démarche inclusive, capacité à défendre l'intérêt collectif)  
Besoin de **valorisation des actifs sous-exploités**  
**Transformation du tertiaire en logements**



LÉGISLATIF  
**Décret tertiaire**



Demande croissante sur **Rénovation énergétique et Management de l'énergie**



TECHNOLOGIQUE  
**Data et digitalisation de l'immobilier**



Opportunité de créer **+ de valeur** pour le client  
Développement de **nouveaux actifs (data center) à servir**

# Présentation de RATP Real Estate

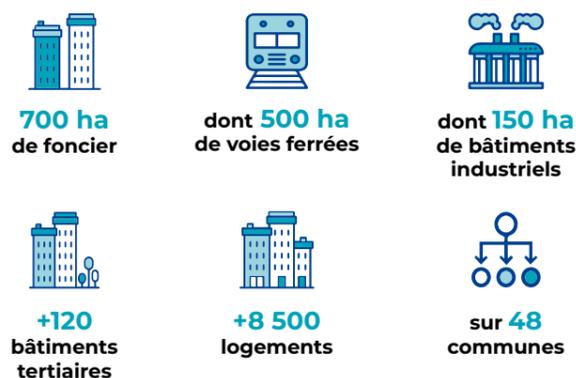
## La filiale immobilière d'un leader mondial de la mobilité

Présent sur l'ensemble des métiers de l'immobilier, le pôle immobilier conduit des **projets d'aménagement** caractérisés par : leur **insertion urbaine**, la **superposition de programmes** (équipements publics, sites industriels, espaces tertiaires, logements, hubs de mobilité) l'intégration des **nouvelles offres de mobilité**, l'engagement ferme en faveur de l'environnement et d'une ville dense, décarbonée et frugale en énergie.

Son approche des enjeux urbains intègre aujourd'hui des questions aussi bien techniques et environnementales que sociales, de **réversibilité des équipements**, de **maximisation des temps d'usage** des espaces, de **nouveaux modes d'habiter et de travailler** en ville, de modalités de **concertation avec les riverains et les collectivités** pour penser et faire la ville ensemble.

Par une exploitation intelligente et une optimisation permanente de son patrimoine, le groupe RATP fait de la **fonction immobilière un vecteur de performance économique de l'entreprise** au service de ses occupants et des territoires.

Le patrimoine immobilier du Groupe en île-de-France se compose de :



et une **grande diversité d'équipements** (ateliers de chaudronnerie ou de menuiserie, stations de métro, sous-stations électriques, logements sociaux, étudiants, jeunes travailleurs, intermédiaires).

## L'immobilier des villes en mouvement, au service d'une meilleure qualité de Ville

Imaginer, concevoir, transformer, construire, gérer et animer pour valoriser sur le long terme des bâtiments et des morceaux de ville avec un objectif : **créer de la valeur économique, sociale, environnementale au service des utilisateurs et des villes.**

## Notre ADN

- Gérer la complexité de la ville, des flux et des réseaux
- Combiner performance économique et bien commun
- Manager l'Humain et des parties prenantes diverses (publics, privés, institutionnels...)
- Approche résolument opérationnelle pour que tout fonctionne !

## Activités de la société

Pour répondre à ces nouvelles opportunités, RATP Real Estate organise ses activités et ses savoir-faire autour de 4 typologies de compétences :

### A. Gérer et animer les espaces

- A1** - Contract manager, Facility Manager, Property Manager (syndic)
- A2** - Gestion et Investissement, animation, commercialisation d'espaces immobiliers

### B. Foncière & investissements immobiliers

- B1** - Investisseur immobilier Bâtiments Industriels et tertiaires

### C. Valoriser, transformer et construire des actifs industriels, tertiaires et mixtes

- C1** - Aménagement urbain en lien avec la mobilité
- C2** - Conduite d'opérations en milieu occupé & Conduite d'opérations (valorisation et construction)
- C3** - Transition énergétique de flotte bus

### D. Conseiller, Expertiser, Sécuriser, Acquérir des actifs

- D1** - Expertise foncière, juridique, montage d'opérations
- D2** - Audit et conseil
- D3** - Maîtrise d'œuvre de coordination sécurité incendie

## Des valeurs co-construites et partagées



### L'expertise immobilière au service de l'efficacité

Longue expertise, en propre et s'appuyant sur celle du Groupe au service de la satisfaction client et d'une performance globale



### La culture de la solution

Démarche tournée vers la solution, vers des réponses aux attentes sociétales et enjeux de développement durable



### Incubateur d'idées

Challenger, être ouvert, créer des démonstrateurs technologiques : écologiques, financiers, humains, s'inspirer des autres : collègues, clients, partenaires, être à l'écoute des évolutions, anticiper les mutations, innover dans les méthodes et les process, c'est incuber les nouvelles façons de faire l'immobilier de demain



### Ensemble, faisons mieux

Démarche de collaboration, de coopération entre les salariés, avec le Groupe, avec les clients et avec les partenaires

# Une stratégie immobilière pour aller plus loin dans le partenariat avec les Villes durables et intelligentes



Anne-France Rivière  
Directrice du développement  
// RATP Real Estate

« Faire de l'immobilier un levier de diversification des activités du Groupe RATP et de performance économique, sociale et environnementale au service d'une ville plus inclusive et durable »

Les équipes de RATP Real Estate valorisent, conçoivent, transforment, construisent, et gèrent des actifs tertiaires et industriels du Groupe (bureaux, centres bus, plateformes logistiques, ateliers ferrés, gares routières, sites de maintenance industriels...) et sont ainsi vecteurs de performance économique, sociale et environnementale. Fortes de cette expérience acquise sur des projets complexes, elles déploient depuis plusieurs années leurs expertises pointues au service de l'optimisation immobilière d'actifs pour le compte de grandes entreprises publiques ou privées, tels que les data centers d'Orange ou les centrales nucléaires d'EDF.

« Réduire l'empreinte tertiaire de nos clients, optimiser leurs charges immobilières et accompagner la transformation des modes de travail »

Les équipes de RATP Real Estate sont par ailleurs à l'avant-garde de la révolution en cours sur les espaces de travail B to B, que la crise sanitaire accélère. Après la livraison de son premier démonstrateur de corpo-working de 33 000m<sup>2</sup> à Val de Fontenay,

notre société a poursuivi en 2020 le déploiement d'espaces dynamiques et de postes de travail environnés de services, avec l'objectif de transformer 60 000 m<sup>2</sup> supplémentaires à destination du Groupe RATP et également de clients externes.

**Mettre notre savoir-faire immobilier au service d'une meilleure qualité de Ville et d'une valorisation sur le long terme du patrimoine immobilier.**

Les équipes de RATP Real Estate mettent également leurs compétences d'ensemblier urbain au service de projets immobiliers d'envergure visant à transformer des morceaux de ville : c'est le cas par exemple des projets des Ateliers de Vaugirard ou d'Italie, dans la lignée des projets d'insertion urbaine emblématiques du centre bus de Lagny et des Ateliers Jourdan. Ces projets ont pour ambition de maintenir des sites industriels en ville tout en y adjoignant des logements et des équipements publics de qualité, concrétisant ainsi un modèle de ville mixte, fonctionnellement et socialement.

La création récente par notre Groupe de l'entité RATP Solutions Ville et l'intégration de RATP Real Estate en son sein, réaffirme et conforte notre ambition d'accompagner les villes et les collectivités locales face aux grands enjeux urbains et environnementaux.

## Des compétences et expertises au service de projets tertiaires, industriels, mixtes



**Projets tertiaires intégrant les nouveaux modes de travail au service de l'optimisation de l'empreinte tertiaire**

Valoriser, concevoir, transformer, construire, gérer des locaux de corpo-working et des espaces dédiés au MICE (Meeting, Incentive, Conferences, Exhibition)



**Projets industriels au service de la performance de la mobilité des personnes et des services urbains**

Valoriser, concevoir, transformer construire, gérer des infrastructures industrielles et des équipements publics, dédiés aux services urbains : centres bus, ateliers ferrés, gares routières, logistique urbaine et accompagner leur transition énergétique (électrification ou passage au GNV de centres Bus...)

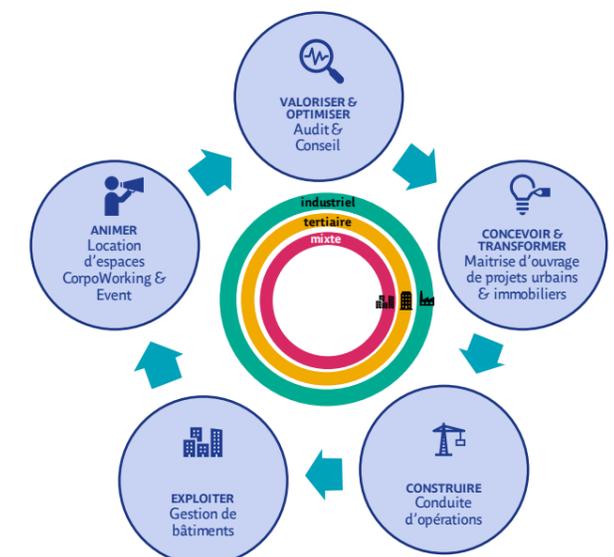


**Projets mixtes d'insertion urbaine au service de la création de morceaux de ville durable**

Accompagner les projets de bout en bout : maîtrise foncière, études amont (faisabilité / programmation...), conduite d'opération, réalisation d'équipements publics, d'EPHAD... et valoriser le patrimoine immobilier tout en tenant compte de son insertion dans la ville

## Des compétences transposables au service de la diversification des activités

Des équipes aux métiers complémentaires (études amont, MO, gestion) sont formées pour intervenir sur tout le cycle de vie de l'immobilier (maîtrise foncière, construction, gestion...) sur le tertiaire, l'industriel et les projets d'insertion urbaine dans le monde public (MO publique, CINASPIC, domanialité publique, réseaux, flux...)



# Rapport d'activités de la société RATP Real Estate

## Deux métiers principaux au service de la performance et du développement du Groupe RATP

RATP Real Estate assoit son développement autour de deux domaines d'expertises principaux, représentant 80% de son chiffre d'affaires :

1. Développer une offre de services plus complète sur la gestion de l'immobilier tertiaire, avec la montée en puissance d'Urban Station ; gérer des actifs industriels du Groupe RATP (centres bus, ateliers de maintenance, Data Center, plateformes logistiques...), et optimiser le pilotage des contrats de Facility management.

2. Monter et piloter des projets d'aménagement urbain, de construction et de transformation des actifs industriels, tertiaires et logements du Groupe, voir des projets mixtes.



Jérémie Nahum  
Directeur Financier  
// RATP Real Estate

### « 2020 a été une année pleine de challenges »

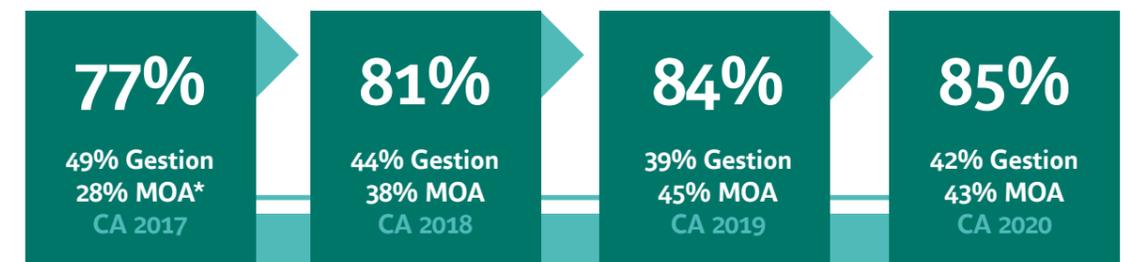
Les équipes tant opérationnelles que financières ont été mobilisées dans l'effort commun de défense de l'entreprise face à une crise sans précédent, qui a bouleversé les organisations, et qui a pesé sur l'économie mondiale, et bien entendu sur l'activité de RATP Real Estate.

Le groupe RATP Real Estate a fait preuve de résilience sur cette exercice 2020, puisque les sociétés ont été capables de réaliser un résultat net positif s'élevant à 643K€, et ce malgré un ralentissement de la croissance de l'activité en 2020 du fait de retards de chantier, des projets Urban Station et des limitations administratives d'exploitation des espaces événementiels.

Au niveau consolidé, le chiffre d'affaires s'élève ainsi en 2020 à 31,6M€ en progression de 88% par rapport à 2019, venant conforter la stratégie de relais de croissance de l'activité Urban Station.

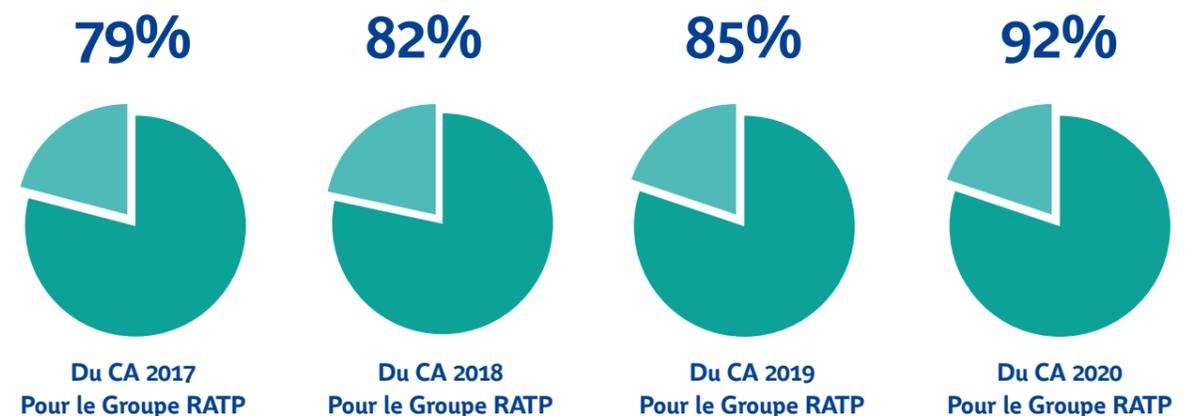
La société a pu s'appuyer sur ses 2 principaux métiers, que sont la gestion et la maîtrise d'ouvrage afin de maintenir le cap. L'activité de gestion a même participé au plan de continuité d'activité de la RATP, avec le maintien opérationnel des sites tertiaires, et le déploiement d'un plan de désinfection des espaces de travail, avec notamment la production de solutions virucides, et sur la gestion des arrêts et reprises de chantier sur la maîtrise d'ouvrage.

### Zoom sur le % du CA de la société RATP Real Estate sur les 2 métiers principaux



\*MOA : Maître d'ouvrage

### Zoom sur le % du CA // Groupe RATP





Stéphane Soreau  
Directeur d'exploitation  
// RATP Real Estate

« Faire de l'immobilier un levier de développement et de performance dans une démarche responsable »

Marqueur fort de l'ambition des entreprises, la stratégie immobilière est au cœur des enjeux de performance. C'est dans cet objectif que RATP Real Estate capitalise sur l'innovation pour rester à la pointe, nourrir ses savoir-faire et apporter à ses clients les solutions qui leur permettront de valoriser leur patrimoine et faire de l'immobilier un vecteur positif de leur développement.

• En 2020, pour accompagner nos clients dès le début de la crise, nous avons mis en place des plans de continuité de l'activité de leurs espaces (tertiaires, industriels ou mixtes).

• Urban Station, une offre innovante d'espaces de travail B2B a été créée. Une double offre : le corpo-working, ou le coworking adapté au monde de l'entreprise, et l'événementiel, pour se rencontrer, se rejoindre, s'associer, se retrouver et faire ensemble.

Une démarche qui s'incarne dans un contexte de transformation, autour de 3 piliers :

1. Anticiper les tendances de fond et accompagner le changement. Nous assistons à une véritable évolution de l'espace de travail, dans sa conception et dans son usage. Nous accompagnons nos clients dans cette transformation en leur proposant des solutions innovantes pour répondre aux attentes des salariés et aux enjeux de performances associés.

2. Mettre les objectifs RSE au cœur de la stratégie immobilière. Réduire l'impact environnemental, favoriser le bien être des collaborateurs, les enjeux RSE sont au cœur du déploiement des projets et participe pleinement à la conception de projets innovants et ambitieux.

3. Capitaliser sur les technologies innovantes BIM, méthodologie des projets, l'innovation est centrale pour nourrir les savoir-faire des dernières technologies et ainsi offrir la meilleure qualité de rendu pour nos clients.

Dans cette période de transformation, nous veillons à saisir les opportunités pour permettre au groupe RATP et à nos clients de valoriser leur patrimoine en s'inscrivant dans une démarche durable.

# Améliorer la qualité de vie au travail et contribuer à la performance industrielle du groupe



300 000 m<sup>2</sup>  
gérés dont 97 000 m<sup>2</sup>  
d'espaces dynamiques  
en étude ou livrés



Mise en place d'une  
solution de gestion  
intégrée pour  
**20 000**  
utilisateurs



**3**  
bâtiments managés,  
certifiés HQE Exploitation



200 000 m<sup>2</sup>  
d'actifs industriels gérés  
Data Center, Plateformes  
logistiques, Centres bus

## Les métiers

Faire de l'immobilier un levier de performance (financière, ressources humaines, managériale) dans une démarche responsable, génératrice de productivité et de bien-être.

Facility  
management

Building  
management

Contract  
management

Gestion  
d'espaces  
événementiels

Gestion  
d'espaces de  
coworking  
& corpo-  
working

Aménagement  
d'espaces  
dynamiques

Conduite du  
changement

HQE  
Exploitation

### Le monde de l'entreprise évolue

Dans les villes vivantes qui s'étendent, se dispersent, créant de nouveaux quartiers et multipliant les centres d'activités, les réseaux de transport ouvrent les opportunités pour tous, les parcours transforment l'expérience. Les urbains, de plus en plus exigeants sur l'économie de leur temps, l'impact environnemental de leur ville et la qualité de leur quotidien, ont besoin d'espace, correspondant à cette nouvelle géographie, pour se rencontrer, se rejoindre, s'associer, se retrouver et faire ensemble.



#### Génération

multiplés se partagent le marché du travail : Boomers, X, Y, Z



#### Culture

de l'échange, de la collaboration, du faire-ensemble



#### Organisation

plus agiles et flexibles, avec de nouveaux modes de travail



#### Nomadisme

possible grâce aux nouveaux outils technologiques et accords de télétravail



#### Nouveaux outils

qui témoignent de la transformation numérique des entreprises



#### Management

plus horizontal, avec un rôle du manager qui évolue vers facilitateur



#### Sécurité

et santé au travail est impondérable, et participe au bien-être des salariés

### Un concept issu d'un constat renforcé par la crise sanitaire

- 82% des salariés préfèrent se rendre au bureau plutôt que de rester chez eux pour mener à bien un travail d'équipe (enquête Perial AM et IPSOS, mars 2020)
- 88% des salariés souhaitent définir comment et quand utiliser les espaces de bureaux, tout en combinant le travail à distance (enquête Cisco et Censuwide, mars 2020)
- 80% des salariés estiment que le bien-être est devenu un enjeu prioritaire pour les entreprises (enquête IFOP, mai 2020)

## Une nouvelle marque d'espaces de travail B2B par RATP Real Estate

Une nouvelle offre commerciale innovante qui intègre deux offres complémentaires :

### Corpo-working

Repenser les espaces de travail de ses collaborateurs grâce au corpo-working ou le coworking adapté aux entreprises, permet de répondre à 4 objectifs :

1. Répondre aux transformations et aux nouvelles façons de travailler
2. Optimiser l'empreinte tertiaire
3. Améliorer la qualité de vie au travail grâce à des services sur-mesure
4. Valoriser l'image de l'entreprise en améliorant sa marque employeur au travers des engagements RSE.

### Événementiel

Se rencontrer, se rejoindre, s'associer, se retrouver dans des espaces de rencontre et de travail permettront de répondre aux nouvelles formes de travail, émergentes avant la crise sanitaire, qui vont s'imposer dorénavant à toutes les organisations.

Une offre d'espaces variés pour réaliser tous types d'événements de 10 à 350 personnes :

- 15 salles de réunion de 10 à 50 personnes
- 4 workshops de 50 à 100 personnes
- 2 salles de conférence de 190 à 270 places
- 2 espaces événementiels de 200 à 350 personnes



**Stéphane Giraudeau**  
Responsable de l'agence LYBY  
// RATP Real Estate



**Sophie Desort**  
Responsable de l'agence Nord  
// RATP Real Estate



**Flavien Lucas**  
Responsable de l'agence Est  
// RATP Real Estate



## Data Center

La RATP possède deux Data Centers permettant de regrouper et de sécuriser les serveurs de l'entreprise.

- Un Data Center au sud de Paris de 1 100m<sup>2</sup>, 250 serveurs, 2 salles informatiques gérées, 384 baies doubles alimentées sécurisant les serveurs installés.
- Un Data Center au nord de Paris de 683 m<sup>2</sup>, 1 150 serveurs, 190 baies doubles alimentées.

RATP Real Estate assure une prestation de Facility Management. Elle accompagne le département IT de la RATP sur la montée en charge des deux Data Centers et sur la mise en œuvre de la politique de sécurisation des sites à travers la certification ISO 27001.

### « Améliorer la qualité de vie au travail tout en optimisant l'empreinte tertiaire »

Mobilité, innovation et quête de sens sont à la porte du bureau conduisant à de nouveaux modes de travail. Alors que dans les années 50, se bâtissait une société sédentaire, un changement de paradigme a eu lieu dans les années 2000 : le retour au nomadisme.

### Une gestion du tertiaire orientée qualité de vie au travail.

Portée par l'essor du digital et du télétravail qui ont effacé les notions de distances, l'évolution des métiers vers des missions en mode projet ont induit des besoins et une organisation spécifiques ; ainsi qu'une volonté d'apporter plus de bien-être au travail. C'est l'essence même du travail qui est questionnée : comment l'entreprise s'adapte-t-elle à ces nouveaux usages et redéfinit sa stratégie d'occupation tertiaire ?

Les nouveaux modes de travail comme le flex office, le smart office ou le desk sharing apportent des solutions concrètes. 80% des actifs français observaient un impact positif de ces nouveaux usages sur leur bien-être en entreprise et sur leur performance\*.

### Du service au bâtiment au service aux occupants.

L'adaptation des métiers de facility et property manager suivent aussi cette tendance, passant d'une notion de service dédié au bâtiment à celle de service aux occupants. C'est ce que RATP Real Estate a anticipé avec un nouveau métier de « building manager » et de nouveaux services associés.

\*Source : Enquête IFOP – mai 2020



## Shamrock

L'immeuble Shamrock est le premier immeuble réaménagé selon la charte d'aménagement portée par RATP Real Estate co-construite avec le Groupe RATP. Ces espaces dynamiques allient flex-office et différentes postures de travail. En tout, 5 500 m<sup>2</sup> de salle IT, 440 postes et plateformes techniques.

Le bâtiment incarne cette mission de partage des savoir-faire et des connaissances, avec une approche innovante résolument dédiée à la collaboration.

Inspiré des nouveaux espaces de travail, l'aménagement intérieur traduit cette volonté de transversalité tout en tenant compte des spécificités de chaque métier. Une démarche menée en consultation avec les salariés pour proposer des espaces adaptés, dans l'objectif de renforcer la qualité de vie au travail et de capter des synergies possibles entre les activités.



# A. Gérer et animer les espaces

## A1 - Contract manager / Facility Manager / Property Manager (syndic)

RATP Real Estate assure toutes les missions de facility management : elle prend en charge la gestion du patrimoine de ses clients : sièges sociaux, bâtiments culturels, centres informatiques, salles de conférence... RATP Real Estate exploite aujourd'hui plus de 500 000 m<sup>2</sup> de surfaces dont plusieurs ERP de 1<sup>ère</sup> catégorie. RATP Real Estate représente le maître d'ouvrage et se positionne en ingénierie et pilotage de prestations.

Chaque prestation est gérée dans sa dimension technique, qualitative et financière. Les compétences de RATP Real Estate permettent à ses clients de maîtriser les enjeux de management de leur patrimoine. RATP Real Estate a développé des systèmes d'information permettant la réservation des salles et de prestations additionnelles, le suivi de la résolution des demandes des utilisateurs, une interface automatisée avec les fournisseurs...



85 sites RATP gérés



22M€ budgets gérés



141 DET gérées



28 revues de mandats réalisées



1720 réserves levées par l'organisme de contrôle Apave



336 plans de prévention réalisés



96% satisfaction sur la propreté des espaces gérés



1 717 320 courriers gérés

### Grâce à notre engagement RSE :



-1%

En 2020, la consommation en énergie finale a été de 219,4 kWh/m<sup>2</sup>/an. L'année 2020 marque une baisse de 1% par rapport à 2019 grâce à la mise en œuvre du management énergétique relayé par le concours d'économie d'énergie CUBE 2020.



-41,3%

La quantité de déchets produits a baissé entre 2019 et 2020. La part de déchets recyclables est passée de 39,9% à 38,3%. En 2020, 209 tonnes de papiers et cartons ont été recyclées.



-11,3%

Entre 2019 et 2020, la consommation d'eau a baissé de 11,3% (52 911 m<sup>3</sup>).

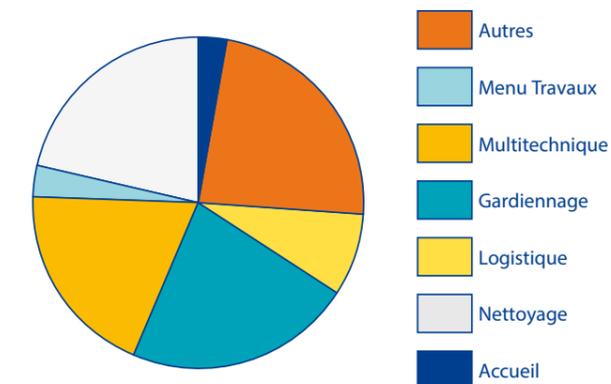
## Évolution de la gestion complète des sites tertiaires et industriels



 La solution Wellco, outil de gestion et d'interface entre les utilisateurs, les fournisseurs et la gestion d'établissement permettant la planification et la réservation d'espaces de travail a été largement utilisée en 2020.

- 630 locaux réservables
- 23 306 locaux gérés
- 42 467 réservations par les occupants en 2020
- 32 544 dépêches lancées par les occupants en 2020

Répartition des services dans le budget d'exploitation 2020 :



 Malgré l'inoccupation partielle des sites tertiaires, des mesures sanitaires ont été prises dans le cadre de la lutte contre la Covid-19, comme par exemple, le 100% air neuf ce qui explique la faible baisse des consommations énergétiques.

## Espaces Événementiels

RATP Real Estate assure la gestion technique, financière et commerciale d'espaces événementiels. Elle apporte son expertise aux propriétaires afin d'exploiter de façon rentable des salles ou de commercialiser des espaces jusqu'ici non utilisés.

### Zoom sur les perspectives 2021 :



Après une reprise partielle depuis juin, les perspectives sont encore incertaines pour 2021, avec une projection en termes de chiffre d'affaires légèrement supérieure à 2020.

#### > Mesures anti-Covid

Les espaces RATP Real Estate ont mis en place très tôt un process anti-Covid rigoureux, avec gel hydroalcoolique, masques et distanciation sociale (jauge à 50%).

#### > Événement hybride ou 100% digitaux

Des prestations techniques nouvelles ont permis à certains événements de se tenir malgré les restrictions en mode plateau TV (pas plus de 10 personnes en plateau, avec retransmission en live streaming, intervenants à distance...).



Cette année 2020 marquée par la crise sanitaire a eu des impacts très conséquents sur le marché événementiel. L'activité est en baisse de -70% à -90%, selon le président délégué de l'Union française des métiers de l'événement. Les pertes de chiffre d'affaires étaient estimées à 32 milliards d'euros en septembre 2020.

Avec plus de 5 mois de fermeture, 2 mois de vacances d'été, et 2 mois avec une demi jauge, le chiffre d'affaires des espaces exploités par RATP Real Estate s'élève à 390k€.

**87 %** des événements annulés jusqu'en juin  
**32%** envisagent de reprogrammer leur événement après septembre  
Les participants ne semblent pas encore prêts à participer à un événement  
**45%** des organisateurs prévoient de rendre leur prochain événement virtuel



Espace du Centenaire // RATP



Espace Van Gogh // RATP

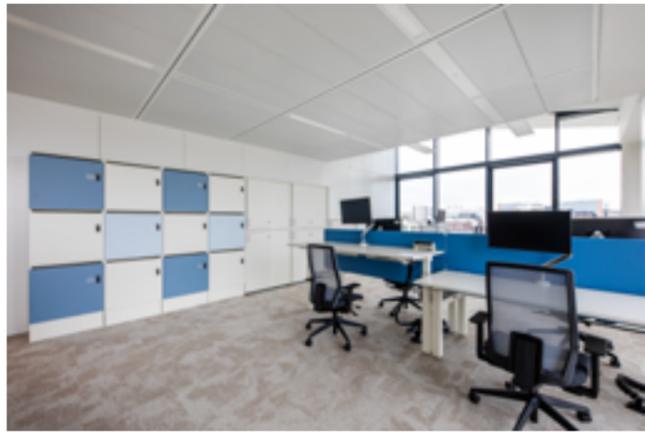
## Animation des espaces de travail

RATP Real Estate assure l'animation des espaces de travail avec un nouveau profil : le Welcome Manager.

Le Welcome Manager sensibilise les occupants sur les thématiques environnementales : l'impact environnemental lié à l'activité du bâtiment (l'apport volontaire...), la biodiversité et la végétalisation du site ; et les actions de sensibilisation sur les thématiques sociétales : EFS & ADSB-RATP, Sidaction...

Le Welcome Manager crée des espaces et outils de communication afin de fluidifier l'information : installation d'écrans dynamiques, espaces d'animation, vitrophanie... Il anime et dynamise les lieux et espaces communs par la création d'événements.





## Val Bienvenüe

### Une année d'exploitation

Nouveau bâtiment construit à Val de Fontenay et nommé en l'honneur de l'inventeur du métropolitain, Val Bienvenüe a pour objectif de réunir l'ensemble des équipes d'ingénierie de la RATP. Ces 2 245 postes installés dans un bâtiment de 33 000m<sup>2</sup> ont été pensés pour répondre aux nouvelles façons de travailler en offrant des espaces plus ouverts et plus variés.

Le bâtiment Val Bienvenüe est certifié Haute Qualité Environnementale, la plus exigeante des normes environnementales pour les logements et les immeubles tertiaires. En effet, la conception du bâtiment est centrée sur le parcours utilisateur, offrant ainsi une approche optimale en termes de confort thermique, confort acoustique et qualité de l'air.

C'est également le premier bâtiment connecté au réseau très haut débit, afin de garantir la connectivité nécessaire à l'utilisation des nouvelles technologies.

Ce bâtiment prévoit également des services enrichis pour les occupants afin de concilier performance au travail et confort au quotidien. Ainsi le bâtiment propose différents espaces de travail pour répondre aux variétés de configuration (du gîte pour le plus petit format à l'agora espace métier dédié), mais aussi : un restaurant d'entreprise, des espaces pour collations aux étages, une conciergerie, un kiosque d'assistance informatique et téléphonique, une médiathèque, une salle de repos, une billetterie, un espace extérieur...



Sophie Gerber-Fournet  
Directrice de la maîtrise d'ouvrage  
// RATP Real Estate

« Bâtir des morceaux de ville durable et intelligente en tant qu'ensemblier urbain »

Dans le contexte de crise sanitaire de 2020 qui a bousculé l'ensemble de la société, la ville n'échappe pas à un questionnement de fond qui accélérera très certainement les mutations urbaines à venir, elle est plus que jamais en mouvement. L'urbanisme qui participe de la reconstruction de la ville, est au cœur de cette dimension évolutive. Ces changements sont de 4 ordres : environnemental, social, fonctionnel, et architectural.

**Ecoconception, mixité fonctionnelle, sociale et architecturale**

Prendre en compte ces 4 dimensions c'est aussi construire une ville mixte: du point de vue environnemental en favorisant l'écoconception dans les projets, socialement en construisant des logements sociaux comme privés;

fonctionnellement en édifiant des bâtiments industriels, tertiaires, pouvant accueillir des services publics ou des logements; mais aussi d'un point de vue architectural en instaurant des concours systématiques pour faire émerger le meilleur projet qu'il soit issu d'une jeune pousse ou du plus aguerri des architectes.

**Une offre qui couvre l'ensemble de la chaîne de valeur**

C'est ainsi que RATP Real Estate bâtit ses projets pour le groupe RATP et ses clients publics et privés, en imaginant l'immobilier pour des villes en mouvement. Présents sur toute la chaîne de valeur de l'immobilier, nous concevons ce que nous bâtissons, et bâtissons ce que nous exploitons. Cela nous donne une responsabilité supplémentaire dans la conception des projets et une fierté plus grande encore lors de la livraison des opérations.

# Bâtir des morceaux de ville durable et intelligente en tant qu'ensemblier urbain



**2500**  
logements en cours  
de construction  
ou en étude



**50**  
projets en cours



**350M€**  
de budgets gérés

## Les métiers

Maximiser et capter la création de valeur lors de la rénovation de sites industriels et tertiaires ou lors de la création de logements et d'équipements publics.

Aménagement /  
Ensemblier  
urbain

Programmation

Communication  
des projets

Étude de  
valorisation  
Étude de  
faisabilité

Prospection  
foncière,  
Maîtrise  
foncière

Montage  
d'opérations

Conduite  
d'opération

Travaux de gros  
entretien

# C. Valoriser, transformer et construire des actifs industriels, tertiaires et mixtes

## C1 - Aménagement urbain en lien avec la mobilité

RATP Real Estate apporte aux maîtres d'ouvrage ses compétences pour mener à bien des projets immobiliers de tous types (tertiaire, industriel, ERP, logements; du pilotage des études au suivi des travaux). Les études d'opportunité, véritable première étape de la conception d'un projet, permettent d'identifier la capacité technique et réglementaire d'un site tout en révélant son potentiel constructif, permettant au maître d'ouvrage dans un délai court d'évaluer son intérêt à agir. Cette recherche de valorisation et de potentialité relève d'une analyse de cohérence et d'une évaluation concrète des améliorations à

apporter à un ensemble immobilier... et parfois des risques à éviter. Faisant naturellement suite à l'étude d'opportunité, l'étude de faisabilité permet de vérifier la faisabilité technique et économique d'un projet. Selon la complexité de celui-ci, ces analyses peuvent être réalisées en interne par les différents métiers de RATP Real Estate ou soutenues en pilotage de projet auprès d'architectes, d'urbanistes, d'économistes et de bureaux d'études. Elle ne s'envisage pas sans une étude économique parallèle, permettant dans le même temps de donner au Maître d'Ouvrage le cadrage financier des scénarios proposés.

## Études stockées



Porte de la Vilette © Bruno Mader et Odile&Guzy

## Porte de la Vilette



La RATP a inscrit le site occupé par un attachement du métro Ligne 7 avenue de la Porte de la Vilette, Paris 19ème, dans le protocole signé avec la Ville de Paris de 2000 logements à créer à l'horizon 2024. RATP Real Estate a réalisé les études de faisabilité en vue de déterminer avec la ville de Paris les conditions de cette mobilisation. Les études ont permis la modification du PLU.

Le stockage correspond à une part pour RATP Habitat et une autre pour la part de promotion privée, en attente de cession à l'occasion de la vente au promoteur de logements en accession. RATP Real Estate a été par ailleurs AMO de la RATP et de RATP Habitat sur la part infrastructures jusqu'à l'avant projet sommaire. L'évolution des besoins de la RATP et l'évolution des orientations d'aménagement du secteur ont conduit à une reprise des études, piloté par RATP Habitat depuis l'APS.

Le déstockage des études pourrait intervenir à l'occasion des cessions en 2022.



Arnold Netter © R Architecture

## Arnold Netter

### USMT (logement)



La RATP a inscrit le site occupé par les installations sportives de l'USMT avenue Arnold Netter, Paris 12ème dans le cadre de la mobilisation du foncier public en faveur du logement et dans le protocole signé avec la Ville de Paris de 2.000 logements à créer à l'horizon 2024. RATP Real Estate a réalisé les études de faisabilité en vue de déterminer avec la ville de Paris les conditions de cette mobilisation. Les études ont permis la modification du PLU. Le concours piloté par RATP Real Estate sous maîtrise d'ouvrage RATP Habitat prévoit la réalisation de 90 logements dont 50% de logements sociaux, la réalisation d'un équipement petite enfance de près de 100 berceaux et l'agrandissement d'un espace vert public de 2.500 m² pour la ville de Paris.

Depuis septembre 2016, RATP Habitat poursuit les études sous sa maîtrise d'ouvrage. RATP Real Estate est en charge de construire un gymnase à proximité sur un site RATP afin de libérer le terrain. Un protocole d'accord foncier a été établi entre la RATP, RATP Habitat et la ville de Paris prévoyant les conditions des cessions. Le déstockage des études pourrait intervenir à l'occasion des premières cessions. Les difficultés rencontrées sur le PC ont très largement allongé le délai de stabilisation et de démarrage du projet. Le démarrage des travaux étant envisagé début 2021, le déstockage des études est également programmé en 2021.

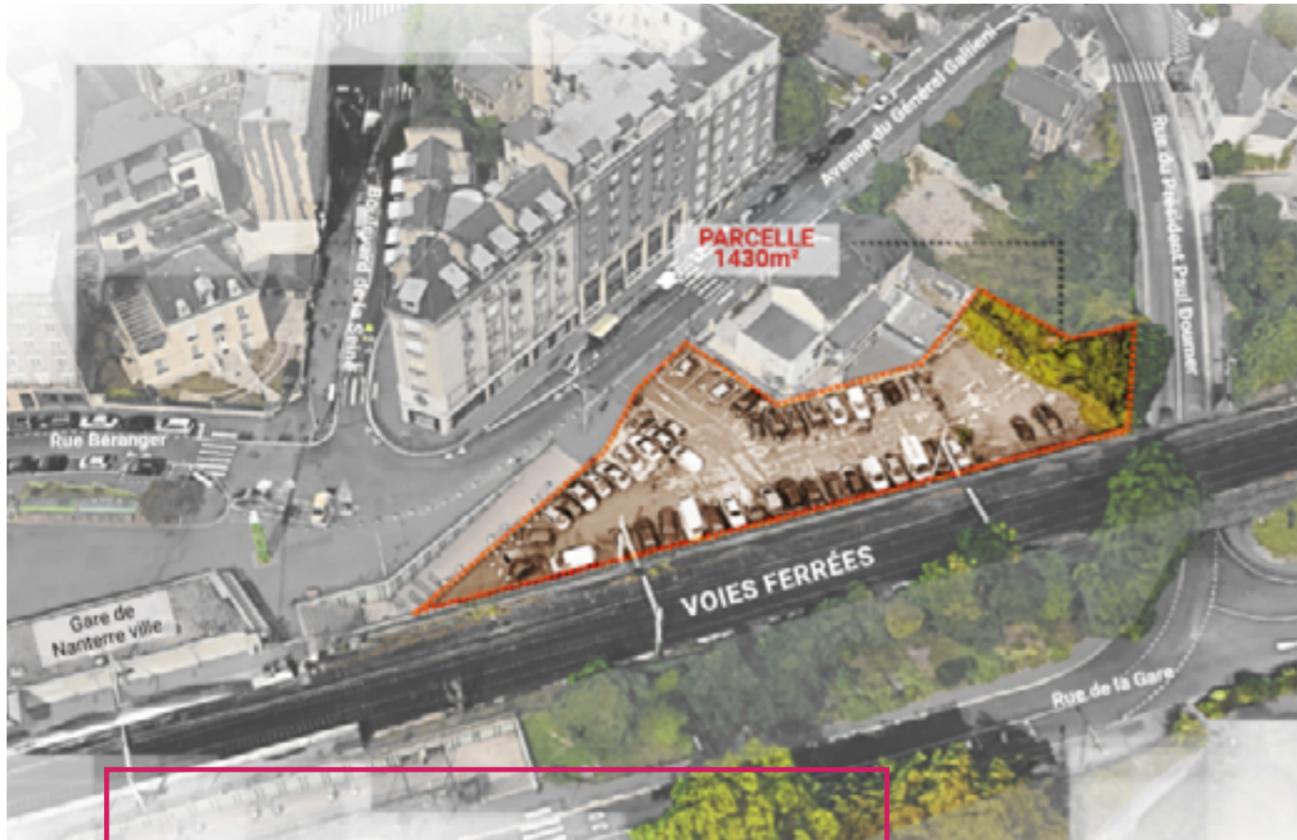


Gare routière de Sceaux © Gauthier Conquet

## Gare routière de Sceaux



Poursuite des études urbaine avec l'agence Gauthier Conquet et travail sur les interfaces juridiques et techniques suite au projet de développement d'un bâtiment de co-living en surélévation de la gare routière avec le promoteur Woodeum (dans le cadre du contrat de partenariat). Les études de MOE ont démarré en 2020.



## Nanterre Gare RER (logement)

Conduite d'une étude de faisabilité avec l'agence Urban Act et échange avec la ville et les promoteurs Quartus et Sepimmo pour définir les capacités et des modalités de copromotion. RATP Real Estate a réalisé le montage d'opération.



## Bastille Crillon (mixte)

Prolongement des études réalisées en 2017 pour préciser les conditions de valorisation au droit de la zone de remisage des véhicules de dépannage. RATP Real Estate a réalisé le montage d'opération.

## Urban Air Mobility

### Projet d'innovation

Accompagnement de SID dans la réflexion sur les «hélistations». Dans l'objectif du positionnement de la RATP comme acteur du transport aérien autonome à Paris en 2030 et d'un démonstrateur pour le JO 2024, RATP Real Estate a accompagné les réflexions programmatiques et de faisabilité de ce que serait l'hélistation du futur.

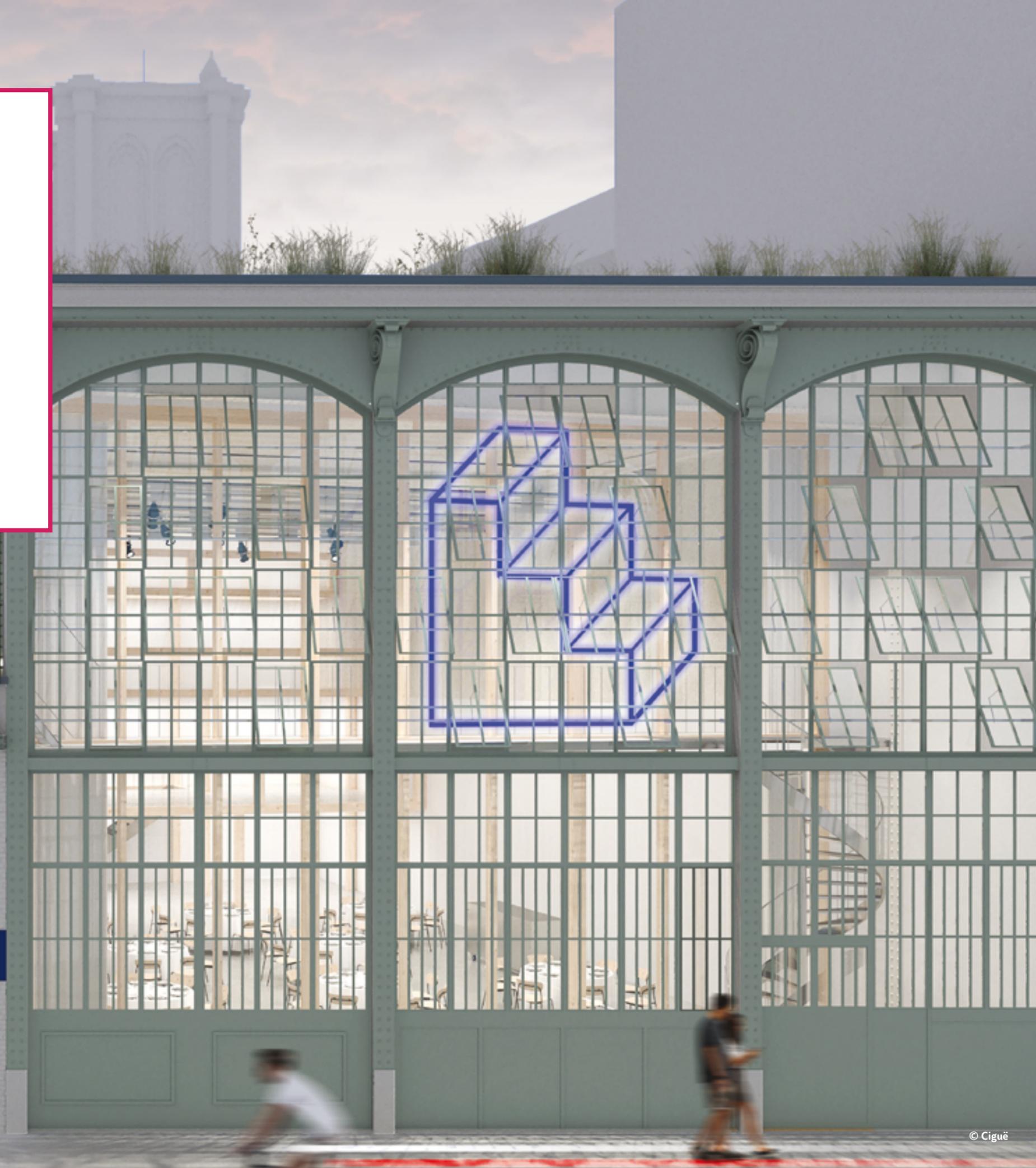
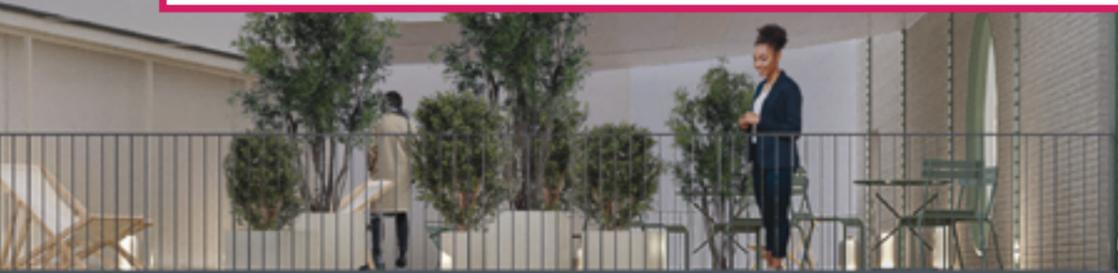


# Urban Station Événementiel

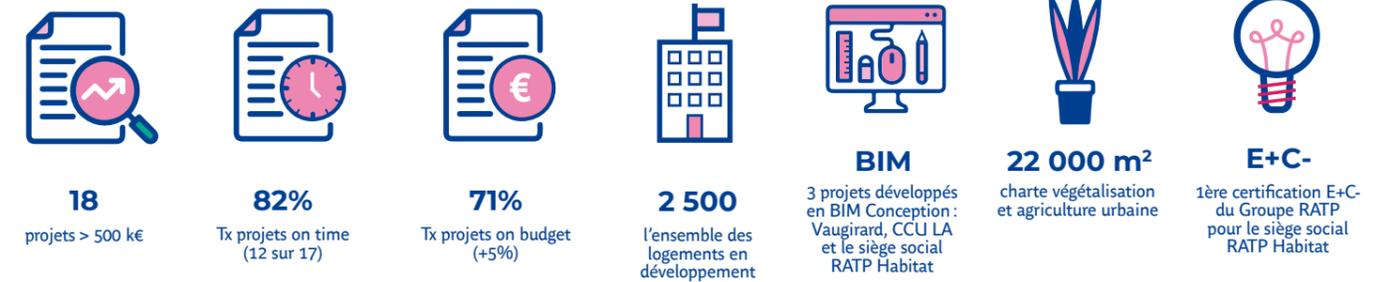
RATP Real Estate lance un nouveau concept d'espaces de travail autour d'espaces événementiels dans le centre de Paris. À la suite de l'appel à candidature en maîtrise d'œuvre lancé en juillet 2020, plus de 61 groupements et agences d'architecture y ont répondu pour la réhabiliter plusieurs sites du Groupe RATP, identifiés comme sous utilisés et à fort potentiel par RATP Real Estate.

Trois agences, CUT ARCHITECTURES, CIGUË et SEPTEMBRE Architecture ont été pré-sélectionnées; chacune a proposé un projet de restructuration et de réhabilitation d'espaces à caractère industriel en vue du développement d'espaces événementiels et de corpo-working dans le centre de Paris.

Le jury s'est tenu lundi 25 janvier 2021, et a désigné CIGUË comme lauréat du concours.



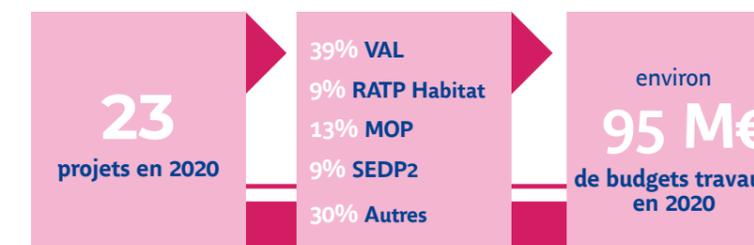
## C2 - Conduite d'opérations en milieu occupé & Conduite d'opérations (valorisation et construction)



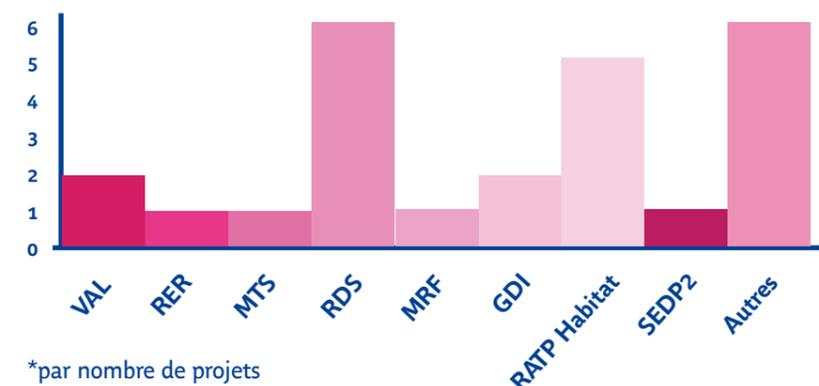
### Mesures sanitaires prises pour le compte de nos clients :



### Zoom sur les projets industriels et d'insertion urbaine (4 000 logements / 400M€ pour 2032) en 2020 :



### Répartition\* des projets 2020 par entité utilisatrice finale :



### Perspectives 2021 :

#### Projets industriels :

Travaux CCU LA, SMI Aulnay-sous-bois et Vitry

#### Projets mixtes :

Études urbaines St-Fargeau, Attachement caténaire Fontenay-sous-Bois, PCC et locaux UO L6 Itale

#### Projets tertiaires :

Lyby+, Val-de-Fontenay, Urban Station



**Alice Avenel**  
Responsable de l'agence  
Conduite d'opérations  
// RATP Real Estate

« Tous nos projets sont développés dans le cadre d'une approche d'éco-conception pour maîtriser notamment les consommations d'énergie et réduire l'empreinte carbone de la ville de demain »

RATP Real Estate se met au service de ses clients pour mener les opérations depuis la définition des besoins jusqu'à la livraison. Agissant au nom et pour le compte des maîtres d'ouvrage, l'agence conduite d'opérations met en œuvre un processus de conduite de projets fondé sur la concertation, avec les parties prenantes, utilisateurs, riverains, élus, comme avec les futurs exploitants et mainteneurs des espaces créés.

Cette vision globale intègre la préoccupation de limitation de l'impact des projets sur leur environnement, par le travail sur l'intégration urbaine, la conception innovante des projets, et la gestion des phases chantier.

A l'écoute des enjeux des collectivités et des habitants, RATP Real Estate s'appuie sur une expérience de pilotage de projets complexes, combinant des enjeux industriels, urbains, environnementaux et patrimoniaux. Elle développe ses compétences et outils pour maîtriser au mieux les opérations qui lui sont confiées, sur le plan de la qualité, des coûts et des délais.



## Centre de commandement unique de la ligne A du RER



(MOA VAL)

Le projet consiste en l'aménagement d'un centre de commandes et de contrôles unifiés (CCU) RATP/ SNCF pour la ligne A du RER.

Les enjeux de ce futur CCU sont :

- > D'offrir aux deux gestionnaires du RER A, les moyens de gérer la ligne, en coordination rapprochée pour plus d'efficacité et de réactivité,
- > De mettre à disposition des agents, des espaces de qualité, modernes, économes en énergie et respectueux de l'environnement.

Les maîtres d'ouvrage de ce projet sont les départements MOP et VAL de la RATP. RATP Real Estate intervient comme MOD pour la réalisation du bâtiment pour le compte de VAL. En 2018, une consultation a permis de désigner un groupement de maîtrise d'œuvre piloté par l'agence d'architecture Drummond. Le lancement des études a permis de démarrer l'APS qui a été rendu en mars 2019, et de déposer le permis de construire obtenu en mars 2020.

- > La construction du DCE au 1<sup>er</sup> semestre 2020 et désignation des 4 lots fin 2020.
- > Le permis de construire est devenu définitif en juillet 2020.
- > La construction a débuté en janvier 2021 pour une livraison en mi 2022



## Sites de maintenance des infrastructures (SMI) (MOA RATP Infra)



Aulnay sous Bois // Vitry sur Seine

Le groupe RATP est le gestionnaire des infrastructures (GI) désigné pour les futures lignes de métro 15,16, 17 et 18 du réseau du Grand Paris Express (GPE). Plusieurs sites de maintenance des infrastructures (SMI) assureront les besoins de maintenance des voies et des équipements du système de transport (traction, basse tension, signalisation, automatismes de conduite, courants faibles...).

La RATP a confié à RATP Real Estate un mandat pour l'aménagement et l'équipement des sites d'Aulnay et de Vitry. En 2020, les études ont permis d'affiner plusieurs scénarios d'aménagement des locaux tertiaires, industriels et logistiques.

## Gare routière de Vincennes



(MOA MOP/BUS)

Vincennes, 94300

La RATP souhaite restructurer la gare routière existante de Château de Vincennes, en correspondance avec le terminus de la ligne 1 du métro. Ce projet a des enjeux urbains et paysagers forts et doit permettre à la RATP de mettre en avant ses compétences et sa capacité d'innovation :

- > En matière de conception de gares routières et d'insertion de « l'objet transport » en milieu urbain
- > En refondant la manière d'exploiter le mode Bus et les gares routières : électrification du matériel roulant, séparation dépose, régulation et reprise, garage nocturne des bus, etc.

La RATP a confié à RATP Real Estate un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée pour le pilotage de ce projet de restructuration. La maîtrise d'œuvre sélectionnée suite à concours en 2018 est assurée par : Projectiles architectes, associés à Emma Blanc, paysagiste. En 2019 les études APS et APD ont été menées. En 2020, l'APD a été repris pour adapter le projet à une nouvelle génération de BUS.



# Ateliers Vaugirard



## Phase 1 – AME pour MRF (MOA VAL)

Site de Vaugirard, 75015 Paris

### Chiffres clés Phase 1

- Années de réalisation : 2013
- Surface de plancher : AME 12 000 m<sup>2</sup>, lot A 7 800 m<sup>2</sup>, lot B 7 000 m<sup>2</sup>, lot C 3 550 m<sup>2</sup>
- Maître d'ouvrage : RATP
- Maître d'ouvrage délégué : RATP Real Estate
- Maîtres d'œuvre :
  - Architecte du projet urbain et de l'Atelier de Maintenance des Équipements : SETEC / Dominique Lyon Architecte / Sempervirens / OASIIS
  - Architectes des logements sociaux : Mdaa - Christ & Gantenbein – INEX - Forgue
  - Architectes des logements privés : Hamonic & Masson et Ibos & Vitart

RATP Real Estate exerce, pour le compte de la RATP, la fonction d'aménageur et de maître d'ouvrage délégué du projet, qui s'articule en 3 phases :

- **Phase 0 (terminée)** : Travaux préparatoires (démolition/ dévoiements)
- **Phase 1 (en cours)** : Le projet d'aménagement comporte la création d'un atelier de maintenance des équipements, 3 programmes de logements sociaux et privés (lot B MOA RATP Habitat / lots A et C MOA Emerige – Icade) ainsi qu'un équipement petite enfance pour la Ville de Paris, en superposition et juxtaposition autour d'une voie nouvelle.
- **Phase 2 (en cours)** : Restructuration de l'atelier de maintenance des trains existant pour accueillir le nouveau matériel de la ligne 12, accompagné de logements complémentaires qui s'inscrivent dans le partenariat avec la ville de Paris pour répondre à l'objectif de création de 2000 logements sociaux d'ici à 2026. 1ère pierre / fin travaux démolition + vente des charges foncières aux promoteurs privés et sociaux.

En 2019, 1ère pierre / fin travaux démolition

Mi 2020, pose des poutres traversantes de l'AME au-dessus des voies ferrées : de la hauteur du 1er étage, fabriquées et acheminées depuis l'Espagne, elles ont fait l'objet d'un dispositif de pose spécifique, mobilisant convois exceptionnels et grue dédiée.

Fin 2020, travaux gros œuvre des sous sol et RdC réalisés + vente des charges foncières aux promoteurs privés et sociaux.



© Atelier Martel

## Phase 2 – Atelier de Maintenance des Trains (AMT)

- > La reconstruction de l'atelier de maintenance des trains (AMT) : sur environ 10 000m<sup>2</sup> de surface de plancher, portée par la RATP
- > La construction d'environ 3 600 m<sup>2</sup> de logements sociaux et privés (lot D) en superposition de l'AMT, portée par la RATP
- > Logements sociaux (lot F) en superposition de l'AMT, portée par la RATP

La maîtrise d'ouvrage en charge de l'AMT est le Département Matériel Roulant Ferroviaire (MRF) de la RATP. La maîtrise d'ouvrage en charge des logements est le Département Valorisation Achat et Logistique (VAL) de la RATP. VAL délègue sa maîtrise d'ouvrage à RATP Real Estate.

De plus, un important dispositif d'information et de concertation avec l'ensemble des partenaires du projet (élus, institutionnels, riverains) a été mis en place très tôt dans le projet.

Il inclut une démarche innovante de participation des riverains au choix des opérateurs de logements privés avec la mise à disposition des projets et des rencontres autour d'ateliers thématiques.

La présence de deux maîtrises d'ouvrages menant deux projets en superposition oblige à la mise en place d'une organisation et d'outils permettant de s'assurer de la compatibilité et de la synthèse technique de l'ensemble.

La maîtrise d'œuvre de l'AMT est assurée par le département ING de la RATP.

En 2020, le permis de construire du lot D et celui de l'AMT ont été déposés et sont en cours d'instruction. Le lot F en superposition avec l'AMT a été abandonné.



© Dominique Lyon Architecte et Christ & Gantenbein

# LYBY+

(MOA VAL // SEDP2)



**Le programme LYBY+ est le projet de transformation du siège social de la RATP en espaces dynamiques porté par Urban Station.**

Ce programme prévoit de suivre les principes définis dans la charte d'aménagement des espaces tertiaires et ainsi de repenser les espaces, dans l'objectif d'offrir un environnement de travail plus confortable et plus pratique au quotidien pour les salariés. Il permettra également d'augmenter la capacité d'accueil de LYBY et ainsi de diminuer le nombre de sites connexes tout en renforçant les synergies et proximités entre les équipes.

Avec le programme LYBY+, le groupe RATP a décidé d'aller vers la forme la plus aboutie en termes d'aménagement, en prenant en compte le retour d'expérience des pilotes C2 et C5 (2ème et 5ème étage du bâtiment C à la Maison de la RATP), de Val-Bienvenue à Val-de-Fontenay et de Shamrock à Noisy-le-Grand.

Au-delà de l'objectif d'optimisation de l'empreinte tertiaire, l'opération de nouveaux aménagements des bureaux en espaces dynamiques (espaces ouverts, postes non affectés, positions de travail variées, espaces collaboratifs...) constitue un levier managérial majeur pour accompagner et accélérer les transformations de l'entreprise (transformation digitale, excellence managériale, renforcement des filières métiers, en particulier).

De plus, le Programme LYBY+ a pour ambition de proposer aux collaborateurs des services contribuant à la qualité de vie au travail (salle de sport, Work café, tisanerie, application Wellco, parking vélo, connectivité...).

Le Programme LYBY+ aura un impact en faveur de la santé et de l'environnement. Il permettra de réduire l'empreinte carbone et d'économiser les ressources. La Maison de la RATP est un bâtiment certifié HQE exploitation. **La maîtrise et la réduction des impacts de ses activités constituent un enjeu environnemental et sociétal majeur.** Dans cet objectif, la sensibilisation de l'ensemble des acteurs à ces problématiques environnementales se traduira par une approche éco-responsable dans les études et dans la mise en œuvre des projets, de manière concrète.

**En 2020**, la refonte du restaurant d'entreprise a été livrée avec le développement d'un nouveau concept de "service à table".

**En 2020**, les travaux du bâtiment C ont commencé à la sortie du confinement ainsi que la création des escaliers supplémentaires sur les bâtiments A & B. Malgré la crise sanitaire, le planning a été respecté et un emménagement prévu en avril 2021.





# Reconstruction du siège social RATP Habitat

(MOA RATP Habitat)

RATP Habitat a souhaité restructurer son siège social pour répondre à l'évolution de l'activité du logement social ces prochaines années, ainsi que plus généralement aux nouvelles façons de travailler. RATP Habitat a confié à RATP Real Estate un mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Le projet développé par l'agence d'architecture Atelier Du Pont, désigné suite au concours de 2017, répond aux exigences du MOA : prise en compte des besoins futurs des employés, tant en termes d'espaces de travail (salles de travail partagées, locaux détente...) qu'en termes d'outils (gestion électronique de documents, supports d'information...), réception des locataires dans des espaces dédiés, réponses aux enjeux environnementaux (certifications BREEAM niveau very good et HQETM – Bâtiment Tertiaire) insertion urbaine d'un bâtiment en cœur d'îlot.

En 2018 le permis de construire a été déposé et obtenu. La réalisation de l'opération prévoyait une phase de démolition du siège existant, qui a été réalisée début 2019. Les travaux se sont poursuivis par la réalisation des fondations, à travers l'étage de parking existant qui est conservé. Le nouveau bâtiment est à ossature bois.

Obtention en 2019 de la 1ère certification E+C- (Bâtiment à Energie Positive et Réduction Carbone). La sobriété énergétique du futur bâtiment est une priorité du projet.

En 2020, le hors d'eau et le hors d'air ont été réalisés. Le chantier a subi des retards importants. Le déménagement des collaborateurs RATP Habitat est prévu en avril 2021.



# Conduite de travaux GR/GE

Relative aux travaux de gros entretien des sites tertiaires et industriels de la RATP, des colonies propriétés de la RATP et des sites USMT, cette mission correspond à un ensemble d'opérations confiées à RATP Real Estate.

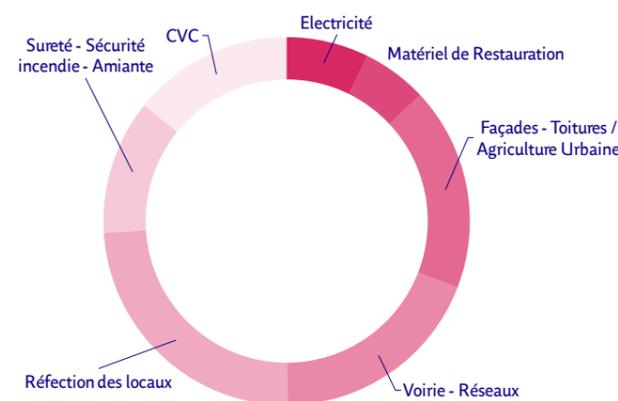


900  
lignes de travaux  
environ

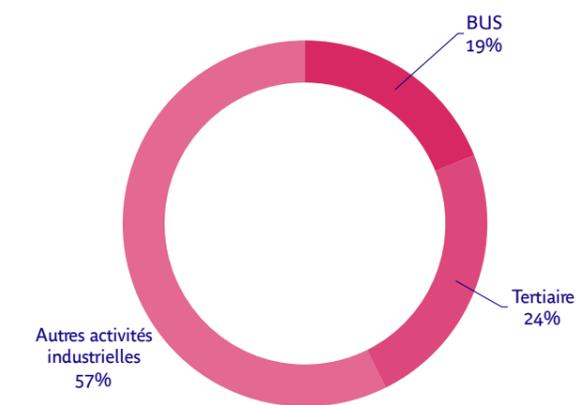


32 M€  
programme de travaux

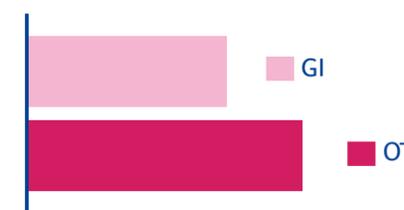
Répartition des lignes de travaux 2020 par typologie :



Répartition des lignes de travaux 2020 par réseau :



Répartition GI/OT :



### À noter

Depuis 5 ans, un effort particulier est mené sur la **réhabilitation des réseaux souterrains**. Ces travaux de gros entretiens représentent une part importante de l'activité : environ de 40%.

# Accompagner la transition énergétique des flottes de bus



**18**  
centres bus  
à transformer



**7**  
ans la durée  
d'un projet de  
transformation



**6**  
programmes en  
cours de travaux

## Les métiers

Assurer une maîtrise des process et des risques auprès d'opérateurs de transports ou autorités organisatrices en France

**Maîtrise  
d'œuvre en  
coordination SSI**

**Assistance à  
passation de  
marchés**

**Conduite  
d'opération**

**Accompagnement  
à l'achat de  
matériel roulant**

**Etude de  
faisabilité**

**Aménagement  
d'espaces  
dynamiques**

**Programmation**

**Accompagnement  
à l'achat de matériel  
roulant**



Christian Zimmer  
Responsable de l'agence Travaux  
// RATP Real Estate

### « Accompagner la transition énergétique de flottes de bus »

La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte est une loi d'action et de mobilisation qui engage le pays tout entier : citoyens, entreprises, territoires, pouvoirs publics.

#### Bus 2025, un programme unique au monde

La RATP a décidé de transformer l'intégralité de sa flotte bus vers l'électrique ou le GNV d'ici 2025. C'est le programme Bus 2025. Il implique l'adaptation bâtiminaire de 14 de ses 17 centres bus, tous confiés à RATP Real Estate. Les domaines concernés sont la sécurité incendie, les locaux de

transformateurs et locaux ENEDIS, le transport de l'énergie, le dernier mètre pour la charge des bus, le renforcement de la structure (charpente et fondations), la réorganisation du remisage...

#### Une expertise différenciante à valoriser auprès des autorités organisatrices

RATP Real Estate a donc développé une offre pour répondre aux besoins de transformation des flottes de bus vers l'électrique en s'associant avec la RATP et Systra. Début 2019, Orléans Métropole nous a confié la conversion énergétique de leur parc de 220 bus et 3 dépôts.



# Métropole d'Orléans

En 2019, Orléans Métropole a choisi le groupement Systra et RATP Real Estate pour convertir 100% de sa flotte d'autobus à l'électrique d'ici 2024. Le périmètre de l'appel d'offre couvre l'achat de 214 bus, le déploiement de 30 postes de recharge rapide en terminus, l'installation de 138 bornes de recharge lente en dépôts, la reconstruction des deux dépôts bus existants et la création d'un troisième.

En 2020, les premiers achats de bus ont été effectués et les travaux ont démarrés. Suite aux élections municipales du 1er semestre 2020, la Métropole d'Orléans a souhaité réinterroger sa stratégie sur le type d'énergie.

## Transition énergétique de la flotte bus Bus 2025 :

- 2 Centres bus adaptés livrés
- 6 Centres bus en fin de phase étude
- 3 Centres bus en phase chantier
- 1 Centre bus en valorisation
- 2 Centres bus requalifié Gaz



## Bus 2025



La RATP s'est engagée, dès 2014, dans une évolution technologique et écologique majeure avec l'objectif de convertir la moitié de ses centres bus à l'électrique et l'autre moitié au biogaz à l'horizon 2025 : c'est le plan Bus2025.

Ce plan ambitieux répond à la volonté d'Île-de-France Mobilités (IDFM) de supprimer les bus diesel du réseau francilien. La RATP, acteur engagé de la ville durable, veut disposer à terme d'un parc 100% propre d'ici 2025 en Île-de-France comprenant des bus tout électrique, des bus à gaz renouvelable et des bus hybrides, en cohérence avec les objectifs de réduction de 20% des émissions de gaz à effets de serre inscrits dans le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France.

Pour l'accompagner dans cette transformation RATP Real Estate a su conjuguer l'ensemble de ses compétences au service d'un défi majeur.

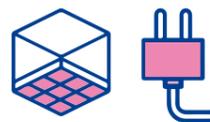
# Apporter la meilleure solution de conseil grâce à des expertises immobilières pointues



**1M m<sup>2</sup>**  
d'audits patrimoniaux et énergétiques (tertiaire et industriel) réalisés/an.

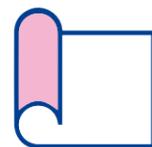


**+50**  
marchés de Facility Management (FM) mis en place et gérés: accueil, nettoyage, logistique, gardiennage, multi-technique, menus travaux, contrôle réglementaire...



**2 data centers**  
Orange en CSSI

**14 centrales nucléaires**  
partie froide en CSSI



**1200 parcelles**  
acquises à l'amiable ou par expropriation



**-30%**  
d'économies d'énergie  
Cube d'OR pour la plateforme de Boissy-saint-Léger

## Les métiers

RATP Real Estate accompagne ses clients dans le conseil, les études et la mise en œuvre d'implantations ou de réhabilitations de sites et d'ensembles immobiliers tout en tenant compte des évolutions réglementaires et des perspectives conjoncturelles, dans un objectif de maîtrise des coûts immobiliers.

**Prospection foncière**

**Plan pluriannuel d'investissements**

**Assistance à passation de marchés**

**Maîtrise d'œuvre en coordination SSI**

**Maîtrise foncière**

**Audit énergétique  
Audit Patrimonial**

**Management de l'énergie**

**Mission sécurité incendie**

**Schéma directeur de l'immobilier**

**Schéma directeur de la maintenance**



Sébastien Hagar  
Responsable de la mission  
Audits & Expertises  
// RATP Real Estate



Audrey Carotine  
Responsable des opérations  
foncières  
// RATP Real Estate

### « Apporter la meilleure solution de conseil grâce à des expertises immobilières pointues »

Les enjeux de la stratégie de valorisation immobilière que ce soit d'un point de vue économique ou environnemental, sont une préoccupation de premier ordre pour nos clients (RATP, collectivités territoriales ou exploitants privés).

### Redessiner les perspectives de valorisation du patrimoine

Sachant optimiser un actif immobilier, identifier des solutions de reconversion ou encore dessiner l'émergence de nouveaux sites, nos équipes conjuguent leur talent et leur expertise au service des patrimoines immobiliers et des projets d'envergure qui les composent. Ainsi les experts de RATP Real Estate accompagnent leur client dans le conseil, les études, la mise en

œuvre d'implantations ou de réhabilitations de sites et d'ensembles urbains, en tenant compte des évolutions réglementaires et des perspectives conjoncturelles.

### Une méthodologie rigoureuse pour un environnement en perpétuelle évolution

Dans le cadre de mise en œuvre d'implantations ou de réhabilitations de sites, maîtriser l'ensemble des coûts liés à un actif immobilier se définit par des stratégies patrimoniales réalistes mais surtout anticipatives. En tant que conseil ou dans notre rôle de délégation auprès de maîtres d'ouvrage, nos experts réalisent des audits techniques, de sécurité et de gestion visant une optimisation financière, technique, réglementaire et environnementale des actifs ainsi qu'une analyse de l'ensemble des équipements.

# Partager notre expérience en France et à l'international avec RATP DEV



## AO en cours

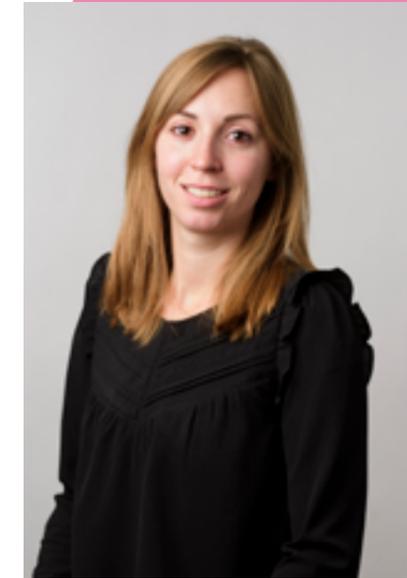
- 1. AO OPTILE**  
Facility management  
Expertise foncière  
Études AMO  
// RATP DEV  
C1 D2 D1
- 2. Dubaï**  
Facility management  
// RATP DEV  
D2
- 3. Paris**  
lignes 16 et 17  
Facility management  
// RATP DEV  
D2

## Mission en cours ou réalisées

- 1. Orange**  
2 data centers  
// CSSI  
D3
- 2. EDF**  
10 des 14 centrales nucléaires // CSSI  
D3
- 3. Orléans Métropole**  
Transition énergétique  
flotte bus Systra et MRB  
// RATP DEV  
C1 C3
- 4. Paris // CDG Express**  
Facility management  
Expertise foncière  
Conseil // RATP DEV  
D1 D2
- 5. Doha**  
Facility management  
// RATP DEV  
D2
- 6. Riyad**  
Facility management  
// RATP DEV  
D2
- 7. Londres**  
Aménagement urbain  
// RATP DEV // TFL  
C1
- 8. Alger**  
Aménagement urbain  
// RATP DEV  
C1
- 9. Poste Immo**  
Conseil  
D1
- 10. Université d'Assas**  
Conseil  
D2
- 11. Québec**  
Transition énergétique  
flotte bus // Systra  
C3



**Sébastien Viguié**  
Responsable des contrats  
d'exploitation / maintenance  
// RATP Real Estate



**Delphine Cavaignac**  
Responsable de l'agence  
développement, études et foncier  
// RATP Real Estate

« Partager notre expérience en France et à l'international avec les filiales du Groupe RATP »

Le Groupe RATP est internationalement reconnu. Sa grande maîtrise des projets et son expertise en exploitation de réseaux de transports s'exportent avec succès dans le monde entier, via ses filiales RATP DEV et SYSTRA.

### Un élément différenciant à forte dimension RSE

Les autorités organisatrices des transports à travers le monde attendent toujours plus de leur délégataire, et une façon de se différencier de la concurrence, est d'apporter une solution de transport globale, intégrant la dimension immobilière, que RATP Real Estate associe systématiquement à

une démarche RSE, que ce soit en France ou à l'international.

### Une complémentarité avec les filiales du groupe RATP

C'est ainsi que RATP Real Estate a accompagné RATP DEV sur les réponses aux appels d'offres de Casablanca, Buenos Aires, Riyad et Doha. Pour ces deux derniers, RATP Real Estate a conseillé, sourcé et mis en place les marchés de facility management des réseaux de ces villes de la péninsule arabique.

RATP Real Estate a accompagné également la filiale londonienne de RATP DEV sur des études de valorisation de ses actifs en lien avec TFL, l'autorité organisatrice de la capitale anglaise.



# D. Conseiller, expertiser, sécuriser, acquérir des actifs

## D1 - Expertise foncière, juridique, montage d'opérations

### Zoom sur l'activité de maîtrise foncière

#### Groupe RATP

- > Intervention pour RATP Infra (d'avril à juin 2020) pour l'accompagnement ICPE pour le projet bus 2025.
- > Projet AMT L7 - Évaluation foncière
- > Prolongement Ligne 4 métro - Phase 2 de Mairie de Montrouge à Bagneux
- > Prolongement de la Ligne 11 à l'Est de Mairie des Lilas à Rosny-Bois-Perrier
- > Prolongement du Tramway T1 de Noisy-le-Sec à Val-de-Fontenay
- > Mandat de prospection foncière
- > Référé préventif Point du jour (bus 2025)
- > Mandat SID ICPE
- > Open Tour (filiale Bus RATP DEV)
- > Mandat VAL : accompagnement foncier
- > ICPE RATP infra : Vaugirard phase 2

#### Clients externes

- > TRANSAMO  
Tramway T 10
- > SORGEM  
ZAC Badeau
- > Communauté d'Agglomération du Val d'Orge  
Projet Liaison Centre Essonne (LCE)

#### Prospects

- > EPFIF
- > Plaine Commune Développement

### Perspectives 2021



1. Marchés ORCOD - EPFIF

2. Marchés Plaine Commune Développement

3. Référés préventifs pour Bus 2025

## Mandats RATP (EPIC & filiales consolidées)



© Droits réservés

### Prolongement de lignes de métro et de tramway

La maîtrise foncière de RATP Real Estate intervient pour la RATP sur les projets suivants :

- > Les prolongements des lignes de métro 1, 4, 11, 14 (Nord et Sud)
- > Le prolongement du T1 à Val de Fontenay.

**PL 11 - 330** parcelles acquises (achèvement 100%) dont 150 en surface et 180 en tréfond. En 2020, il s'agit de conduire les dernières régularisations foncières relatives à des rétrocessions à opérer au bénéfice des aménageurs.

**T1 - 26** parcelles en surface à acquérir, avec des problématiques complexes relatives au relogement de 16 familles issues de la communauté des gens du voyage.

### Mandats ICPE / SID

L'accompagnement des activités du pôle ICPE s'est poursuivie jusqu'en avril 2020 avec l'obtention de l'arrêté des prescriptions spéciales de la phase 1 du projet Vaugirard. Une continuité des missions s'est prolongée jusqu'en juin 2020 concernant BUS 2025-GNV. L'activité s'est poursuivie avec RATP Infra pour la phase 2 du projet de Vaugirard.

### Mandat régularisation foncière signé avec VAL

VAL a confié à RATP REAL jusqu'en 2022 des missions de prestations foncières. Ces missions concernent notamment les sujets d'interconnexions avec les gares de la SGP, les autorisations de survol de grue, la veille des documents d'urbanisme et la régularisation foncière d'une dizaine de dossiers.

### Mission de prospection foncière

Plus d'une cinquantaine de sites et de carnet de sites proposées pour les projet de transition énergétiques permettant de réaliser des premières capacités ainsi que des analyses réglementaires pour aider à la prise de décision.

### Construction d'un AMT sur la ligne 7 du métro

L'acquisition et le déploiement jusqu'en 2034, d'un nouveau matériel roulant ferroviaire (MF19) sur huit lignes de Métro dont la ligne n°7 emporte la nécessité de disposer d'un nouvel atelier de maintenance des trains (AMT) qui sera situé à la Courneuve et à Drancy sur une assiette foncière représentant environ **39 633 m<sup>2</sup>**. RATP Real Estate s'est vue la réalisation d'une estimation sommaire de ce projet incluant **23** acquisitions et **43** évictions commerciales.



© Droits réservés

## D2 - Audit et conseil

CA HT 2020  
1,6 M€

94 %

6 %

### Mandats externes

Notre savoir-faire est reconnu par nos clients externes en matière d'audits, de conseils et de coordination des systèmes de sécurité incendie, ainsi que d'assistance à maîtrise d'ouvrage :

#### > Autres audits énergétiques

RSI  
URSSAF  
Poste-Immo  
Communauté urbaine de Caen la Mer

#### > Missions diverses de MOE

Études d'éclairage  
Autres études

#### > Formation sur le domaine énergétique

Afortech et Renovactif

> **Mission d'AMO** pour le compte de l'université Panthéon ASSAS dans le cadre des passations des contrats de maintenance (phase 1)

### Mandats RATP (EPIC & filiales consolidées)

#### > Audits énergétiques (mandat VAL/VAD)

> Qualité de l'air dans les centres bus MRB

> RATP Real Estate a poursuivi sa mission de réalisation d'audits des sites tertiaires et industriels propriétés de la RATP

> Missions de management de l'énergie et suivi de températures pour plusieurs départements de la RATP (20 sites environ contre 13 en 2019)



### Passation des marchés de maintenance CFO, CFA, incendie pour l'Université Panthéon Assas

RATP Real Estate a réalisé une mission d'AMO pour le compte de l'université Panthéon ASSAS pour la passation des marchés de maintenance CFO, CFA, incendie.

L'assistance à passation de marchés a pour objectif d'assurer la mise en place des marchés de maintenance d'un bâtiment et de coordonner le pilotage de cette maintenance. Un pilotage basé sur des analyses et évaluations élaborées par nos experts, et qui permettra au Maître d'Ouvrage, dans son aspect final, une passation réussie des contrats de maintenance.

Nos missions d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour la passation des marchés s'articulent autour d'un processus bien établi conjuguant plusieurs phases :

- > L'audit avec remise des contrats pour une analyse des volets administratifs, financiers, techniques et qualitatifs des marchés
- > La rédaction des pièces écrites des différents marchés de maintenance
- > La gestion d'appels d'offres avec un accompagnement du maître d'ouvrage lors de la soutenance des candidats
- > L'accompagnement à la mise en place et au démarrage de l'ensemble des prestations.

## 4 types d'audits pour mettre en œuvre des solutions techniques efficaces

1. RATP Real Estate réalise des audits techniques et de gestion pour tout type de maître d'ouvrage et de patrimoine. Ces audits permettent de réaliser des plans pluriannuels d'investissement, des travaux de gros entretien, de préconiser des actions d'optimisation financière et de veiller au respect des exigences environnementales.
2. L'audit énergétique sert à trouver des gisements d'économies d'énergie, à améliorer les réglages des installations afin de réduire la facture énergétique. Il a été rendu obligatoire par l'État afin d'accroître de 20% l'efficacité énergétique à l'horizon 2020, objectif fixé par l'union européenne.
3. Les audits de sécurité incendie permettent d'avoir un état précis du respect de la réglementation par rapport à la date de mise en service du bâtiment d'une part, et par rapport à la réglementation actuelle d'autre part. Les préconisations de travaux ou d'actions issues des rapports d'audit ont pour objectif d'améliorer la sécurité des sites et de planifier les adaptations nécessaires.
4. L'audit patrimonial est un outil d'élaboration d'un plan pluri-annuel d'investissement et d'une planification annuel.

## Perspectives 2021

- > Réalisation des missions des CSSI des 4 centrales: Cattenom, Fesseheim, Cruas, Belleville sur les 10 CNPE en cours
- > Signature d'un marché de coordination SSI avec le groupement hospitalier SUD Yvelines, qui représente une trentaine de sites
- > Prise en charge de plus de 200 demandes d'études d'aménagement, de mise à jour de la base SI immo ou traitement de plans

## D3 - Maîtrise d'œuvre en coordination sécurité incendie



**Cube d'or**  
pour le site de  
Boissy-saint-Léger



**i93**  
renouvellement de la  
certification APSAD I93  
& OPQIBI 0321/0322  
en 2020



**43**  
missions CSSI ou AMO  
incendie réalisées  
ou en cours en 2020

## Mandats externes

### Banque de France

- > Centres de vacances & immeubles tertiaires
- > Missions CSSI sur deux projets de réaménagement majeurs en immeubles tertiaires en 2020

### EDF

- > Missions CSSI pour les « parties froides » des centrales nucléaires de Cattenom, Penly et St Alban
- > Missions CSSI sur les CNPE de Belleville-sur-Loire, Cattenom, Cruas et Fesseheim

### Orange

- > Missions CSSI de deux data centers
- > 1 opération en complément en 2020

### Services du premier ministre

- > Mission CSSI

### Institut Gustave Roussy

- > Mission prolongée pour le 1er semestre 2020
- > Mission prolongée pour le 2ème semestre 2020
- > Mission ponctuelle AMO incendie en 2020
- > Mission de CSSI pour le centre régional de lutte contre le cancer situé à Villejuif

Remise en concurrence début 2021 (en attente de réponse AO), avec en plus 4 missions AMO spécifiques aux projets IGR

## Mandats RATP (EPIC & filiales consolidées)

La **mission prévention** s'est vu confier la réalisation d'audits incendie sur le patrimoine MRF (matériel roulant ferroviaire) pour un coût global de **150k€**. Ces audits incendie ont débouchés sur une mission de MOD pour le pilotage d'études de conception sur les sites audités, réalisée en 2020.



### Cube 2020

RATP Real Estate a participé activement au concours d'économies d'énergie Cube 2020.

RATP Real Estate a été récompensé :

- > Cube d'OR pour le site de Boissy-saint-Léger + 1
- > Cube de la COM pour le site de Boissy-saint-Léger : -30,21%
- > Cube d'argent pour le site de Lachambeaudie : -23.9%
- > Cube de Bronze pour le site de Noisy-Le-Grand (Catégorie Bâtiment entre 8000 et 13000m<sup>2</sup>) : -7,3%
- > Et globalement : deuxième parc ayant le plus progressé en France : 62k€, 167TCO et 1GWh d'économisés.



Cécile Catanzaro  
Responsable ressources  
humaines  
// RATP Real Estate

### « Une politique de ressources humaines basée sur la symétrie des attentions »

La symétrie des attentions pose comme principe fondamental que la qualité de la relation entre une entreprise et ses clients est symétrique à la qualité de la relation de cette entreprise avec l'ensemble de ses collaborateurs.

#### Une révolution managériale

La symétrie des attentions confronte les managers à leur façon de se comporter, à l'attention qu'ils portent aux autres, et à l'obligation de prendre soin de leurs collaborateurs.

Aujourd'hui, nombre d'études ont démontré sa pertinence en établissant des liens entre le bien-être au travail et la performance, la

motivation des collaborateurs et les résultats économiques, la qualité du management et la réduction du turn-over.

#### Valoriser les personnes et les métiers

La symétrie des attentions développe 5 principes : le pari de l'intelligence, la valorisation des personnes et de leur métier, la réconciliation de l'exigence sans concession et du bien-être au travail, le droit à l'initiative, le droit à l'erreur.

C'est ainsi que se développe depuis toujours « l'esprit RATP Real Estate », porté par nos valeurs fortes co-construites et partagées par les collaborateurs : ensemble, faisons mieux ; la culture de la solution ; l'expertise immobilière au service de l'efficacité ; et incubateur d'idées.

# Une politique de ressources humaines basée sur la symétrie des attentions



142  
collaborateurs  
(+9% vs 2019)



2 303  
heures de formation



51% femmes  
49% hommes



90%  
de CDI

## Nos Valeurs

### L'expertise immobilière au service de l'efficacité

Pour les projets, c'est être acteur sur l'ensemble de la chaîne immobilière, qui nous permet d'orchestrer vos ambitions

### La culture de la solution

Pour nos clients, c'est en partageant nos expériences, que nous construisons ensemble des solutions meilleures

### Ensemble, faisons mieux

Pour nos collaborateurs, les compétences des uns nourrissent celles des autres et s'assemblent pour une meilleure synergie et favoriser le bien-être au travail

### Incubateur d'idées

Pour nos partenaires, c'est innover ensemble et encourager les actions de développement durable dans tous nos métiers

# Une politique de ressources humaines basée sur la symétrie des attentions

## Contribution à la stratégie de développement

La politique de ressources humaines de RATP Real Estate répond à un triple objectif :



Être à l'écoute et au service des femmes et des hommes



Garantir l'adéquation des ressources avec les ambitions de développement de l'entreprise



Veiller au partage des valeurs de l'entreprise par l'ensemble des collaborateurs

## Gestion des compétences

### Recrutement & Marque employeur

RATP Real Estate intervient principalement sur le marché de l'immobilier. Ses besoins en compétences immobilières, principalement dans la conduite d'opérations, sont constants.

Les candidats sont de plus en plus en quête de sens, de nouveaux challenges et de développement permanent tout en respectant l'équilibre vie professionnelle/vie privée. Sur ces points, RATP Real Estate est bien positionnée avec des projets variés, ambitieux et une forte prédominance de service public. Une attention particulière est portée, avec l'aide des managers, au respect d'un équilibre vie professionnelle/vie privée. De plus, RATP Real Estate veille à ce que les conditions de travail soient optimales, grâce notamment à l'utilisation des espaces dynamiques.

Pour renforcer son attractivité et accompagner les recrutements, RATP Real Estate s'appuie sur de nouveaux partenariats comme celui avec Welcome to the Jungle dont la mission est de soutenir les entreprises dans la recherche de leurs futurs talents en valorisant leur marque employeur.

### Digitalisation des entretiens annuels

Engagée dans une démarche d'optimisation et de digitalisation de la fonction ressources humaines, RATP Real Estate a mis en place la plateforme Javelo pour la gestion des entretiens annuels. Cet outil permet également le suivi et la collecte des compétences détenues par les collaborateurs.

### Formation 2020

Cette année, la formation a connu une teinte particulière avec la crise sanitaire conduisant RATP Real Estate à s'orienter vers des modalités de formation à distance. Au total, 23 classes virtuelles d'une dizaine de participants chacune ont été déployées tout au long du confinement. RATP Real Estate a ainsi su assurer le maintien et la montée en compétences des collaborateurs dans un contexte inédit.

- > 92 K€ de budget formation
- > 2 303 heures de formation
- > 19% dédiées au développement des compétences
- > 81% dédiées au maintien des compétences

## Chiffres clés

14

embauches  
2020

8,2%

turn-over  
2020

6,1ans

ancienneté  
moyenne  
2020

142

effectifs  
au 31/12/2020

39 ans

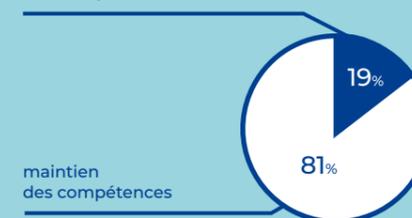
âge moyen  
2020

2 303

heures de formation

### répartition des formations 2020

développement  
des compétences



maintien  
des compétences

### répartition des contrats 2020

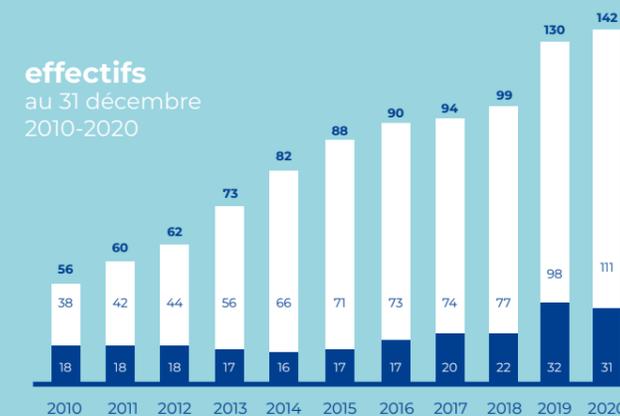
96 CDI

12 alternances

3 CDD

31 détachés

### effectifs au 31 décembre 2010-2020



Salariés RATP Real Estate

Détachés RATP

51%  
Femmes

49%  
Hommes

# Qualité de Vie au Travail

## Certification Osmoz

Dans le cadre d'une nouvelle certification et dans l'esprit incubateur d'idées, RATP Real Estate a souhaité tester un référentiel de Qualité de Vie au Travail (QVT).

Pour cette première, RATP Real Estate a choisi Osmoz, sur le périmètre Hautacam, dans une perspective d'évaluation et d'amélioration continue.

Deux leviers ont été retenus pour le passage de cette certification :

### > L'animation RH

Malgré le contexte de crise sanitaire, plusieurs communications ont été réalisées et divers événements à distance ont été imaginés (Blind Test, Afterwork connecté, Café virtuel, ...) afin de maintenir du lien entre les collaborateurs. RATP Real Estate a également eu l'opportunité d'être associée à la plateforme collaborative Windoo mise en place par RATP / VAL. Ainsi, les collaborateurs ont pu participer à des ateliers de sport, de bien-être ou de développement personnel à pratiquer en visioconférence interactive.

### > L'aménagement des espaces intérieurs

RATP Real Estate s'inscrit dans une démarche de configuration en espaces dynamiques avec un regard appuyé sur le mobilier afin de favoriser les échanges entre collaborateurs et les bonnes postures au poste de travail. Sur ce dernier point, des communications ont régulièrement été diffusées tout au long du confinement. Toutes les mesures ont également été prises pour respecter les gestes barrières.

Les résultats sont attendus pour le premier trimestre 2021.

## Télétravail

À la suite de cette période exceptionnelle de crise sanitaire et afin de tenir compte des évolutions de la société, des nouvelles technologies et des demandes des collaborateurs, l'entreprise a souhaité mettre en place un nouvel accord de télétravail. Celui-ci s'appuie sur une démarche participative, en considérant à la fois le retour d'expérience des collaborateurs et des managers au sortir de la période de confinement. Le périmètre de ce nouvel accord signé en décembre 2020, pour une application en 2021, a été élargi à l'ensemble des collaborateurs. Les règles d'application ont été assouplies et les enveloppes de jours télétravaillés ont été augmentées.

Les différentes parties prenantes réaffirment leur volonté de permettre ainsi aux collaborateurs de mieux concilier vie professionnelle et vie privée tout en maintenant un fonctionnement optimal de l'entreprise. Cette action s'inscrit également dans une démarche d'amélioration de la Qualité de Vie au Travail ainsi que dans une démarche de développement durable par la diminution des trajets domicile/entreprise.

## Égalité professionnelle

### Égalité femmes-hommes

RATP Real Estate et les instances représentatives du personnel considèrent que l'égalité entre les femmes et les hommes représente un enjeu stratégique pour l'entreprise. Enjeu qui nécessite une véritable mobilisation de l'ensemble des acteurs de l'entreprise afin d'inscrire le principe d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes dans les relations individuelles et collectives du travail.

La mixité dans les emplois des différentes filières professionnelles est source de complémentarité, de progrès économique et social, et d'efficacité économique.

L'accord « égalité professionnelle », qui s'inscrit dans la continuité de l'accord sur « l'égalité femmes-hommes », permet de mettre en œuvre des actions concrètes et chiffrées, à partir des éléments de diagnostic fournis, pour une égalité de traitement entre femmes et hommes au sein de l'entreprise.

### Index égalité femmes-hommes

Cette année, RATP Real Estate obtient un index de 83/100 (minimum légal de 75/100), un chiffre en progression de 11 points par rapport à 2019.

RATP Real Estate obtient le score maximum sur 2 des 4 indicateurs :

- > Indicateur nombre de salariés du sexe sous-représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations
- > Indicateur écart de taux d'augmentations entre les femmes et les hommes

### Égalité des chances

Une politique volontaire d'embauche d'alternants est instaurée depuis de nombreuses années. Très souvent à l'issue de leur alternance, un contrat leur est proposé. La culture de l'accompagnement, de la transmission et les qualités pédagogiques de nombreux collaborateurs RATP Real Estate font de cette politique une vraie réussite, et un mode d'insertion dans la vie professionnelle structurant et galvanisant.

D'ailleurs, RATP Real Estate a participé à la campagne ChooseMyCompany - HappyIndex® Trainees France et a obtenu le label HappyIndex® Trainees 2020/2021. HappyIndex® Trainees est une enquête 100% basée sur l'avis des stagiaires et alternants qui vise à évaluer leur expérience en entreprise. Elle se base sur 6 dimensions : Progression Professionnelle, Environnement Stimulant, Management, Motivation, Fierté, Plaisir et Fun.

En 2020, un partenariat avec l'ESSEC a été mis en place pour accompagner les jeunes dans leurs recherches d'alternance ou de stage et participer à la construction de leur parcours pédagogique.

Par ailleurs, la politique de recrutement de RATP Real Estate est diverse et ouverte à tous types de personnes, de parcours et de formations initiales.

## Code éthique

RATP Real Estate s'appuie sur le code éthique du groupe RATP. C'est le document de référence commun destiné à l'ensemble des managers et des collaborateurs, ainsi qu'à tous les clients et à l'ensemble des parties prenantes.

Tous les collaborateurs doivent comprendre et respecter les valeurs, les principes d'action et les dispositions énoncés dans ce code. Les fournisseurs et partenaires industriels et commerciaux sont tenus d'appliquer les standards habituels reconnus sur le plan international, notamment vis-à-vis de leurs collaborateurs. Les managers doivent respecter et faire vivre ce code éthique et s'assurer que leurs équipes ont bien été informées de son existence et de son contenu. Ils sont les garants du dialogue et de la transparence, de telle sorte que les collaborateurs travaillent dans un climat de confiance et se sentent libres de parler de leurs préoccupations, et n'hésitent pas, si nécessaire, à utiliser les outils mis à leur disposition pour faire remonter des problèmes dont ils auraient connaissance.

### Conformité

Afin de répondre à ce code éthique, RATP Real Estate s'est appuyée sur la procédure du Groupe pour la gestion des cadeaux et des invitations en mettant en place un registre compliance.

## Dispositifs d'épargne salariale

### Accord de participation

Dans le but de faire participer les collaborateurs aux bénéfices de l'entreprise, RATP Real Estate a mis en place dès 2010 un accord de participation avec l'ensemble du personnel. Elle a ensuite étendu ce dispositif avec la mise en place d'un plan d'épargne pour la retraite collectif (PERCO). Dans le cadre du PERCO, il est donné aux collaborateurs de l'entreprise la possibilité de valoriser et de placer jusqu'à 10 jours de congés payés ou RTT non pris tous les ans.

### Accord d'intéressement

En 2020, RATP Real Estate a initié une démarche pour mettre en place un accord d'intéressement. La crise sanitaire n'a pas permis de finaliser ce projet qui se voit reporter sur 2021.



Sébastien Gimenez  
Responsable communication  
& espaces événementiels  
// RATP Real Estate

### « Urban Station, une nouvelle marque RATP Real Estate »

Ce que nous retiendrons de 2020, c'est qu'elle fût l'année du lancement d'Urban Station. Une nouvelle marque porteuse de deux offres novatrices complémentaires, répondant aux nouvelles façons de travailler, renforcées par la crise sanitaire : le corpo-working ou comment adapter le coworking au monde de l'entreprise, et l'événementiel ou comment rapprocher les gens, les faire se rencontrer dans leur quotidien d'urbain pour faire ensemble.

« Cette nouvelle marque est ambitieuse car elle porte de grandes promesses, en particulier celle de connecter les urbains au cœur de villes. »

Elle est nouvelle, mais son idée est celle portée par RATP Real Estate depuis toujours : construire des morceaux de ville intelligente et durable au service des territoires et des habitants.

L'intention graphique d'Urban Station avec ses divers symboles et ses lignes

traduit étroitement le quotidien des urbains qui arpentent les rues, les quartiers, le cœur des villes pour se rendre sur leur lieu de travail ou tout simplement se déplacer et leurs escales. Elle reflète ces parcours semés de rencontres, de moments d'échanges, de respiration et de création.

La ligne évoque le lien invisible qui nous unis tous et représente les différents trajets qu'on peut effectuer dans la journée. Le rôle des symboles est de venir ponctuer, ajouter de l'échange, de l'imprévu et du partage dans ce quotidien.

Cette nouvelle marque parlera à terme à plus de 10 000 occupants des espaces exploités par RATP Real Estate, et gèrera plus de 1000 événements par an dans des espaces événementiels variés. Sur la partie Event, ce sera 15 espaces meeting, 4 espaces Workshop, 2 espaces de conférence, et 2 espaces événementiels, qui pourront accueillir de 10 à 350 participants dans des sites emblématiques et représentatifs de l'activité de la RATP dans les endroits les plus recherchés de Paris.

## Communication interne

RATP Real Estate met en œuvre une politique de communication interne explicative et participative. Elle a pour objectif de faire participer autant que possible l'ensemble des salariés aux grandes décisions, puis de les y faire adhérer. Pour cela, elle met en place :

- > Un séminaire des managers trisannuel, pour valider un certain nombre de décisions sur les plans managérial, prospectif, ou d'organisation. Il permet également d'analyser nos forces et nos faiblesses, les risques et les opportunités et de mettre en place un plan d'action en conséquence.
- > Deux séminaires annuels rassemblent l'intégralité des collaborateurs de l'entreprise en période « normale ». Lors de ces événements des ateliers de travail permettent aux salariés de valoriser les réussites, de travailler sur les valeurs de l'entreprise, donner des avis, impressions ou craintes sur les orientations prises par la direction ainsi que d'accompagner les collaborateurs dans les évolutions de l'entreprise.
- > Par ailleurs, un digital Workplace (réseau social interne) permet à tous les salariés de s'exprimer librement sur tous les sujets et d'être informé en temps réel de l'actualité de l'entreprise (ses succès commerciaux, les nouveaux accords, la veille technique et réglementaire...). Un chat est associé à cet outil permettant des discussions plus informelles et donc de limiter l'usage de la messagerie d'entreprise.

## Communication de projets et de crise

RATP Real Estate, dans son rôle d'assistance à Maitrise d'ouvrage, dispose des compétences nécessaires pour assurer une communication de proximité et accompagner les riverains, élus et parties prenantes tout au long des opérations.

Avec d'une part la communication de perturbation, et d'autre part la communication de valorisation, l'objectif est d'amener les riverains et parties prenantes à saisir les enjeux et objectifs des projets tertiaires, industriels et mixtes.

> **Communication de perturbation** : faire se rencontrer les acteurs du projet et les riverains, élus et parties prenantes avec des réunions et comités de quartier, informer le plus grand nombre des nouvelles grandes phases de travaux par un message de lancement, faire de la pédagogie et marquer la difficulté de certaines opérations avec des reportages et messages techniques, anticiper les nuisances et informer des délais et des impacts grâce aux flashs infos et calendriers des nuisances...

> **Communication de valorisation** : célébrer les étapes franchies et illustrer l'avancée du projet et les bénéfices à court terme au travers d'articles, de leaflet, de reportages photos et vidéos, d'animations de quartier...

Dans le cadre de la communication des projets, RATP Real Estate travaille à l'amélioration de son processus de communication de crise, afin de répondre aux différentes parties prenantes de manière différenciée, efficiente et de tenir informés les différents intervenants tout au long de la résolution de l'incident.

## Communication externe

Sur le volet de la communication externe, à destination du groupe RATP et de ses clients externes, RATP Real Estate mise sur la valorisation de ses références, de ses compétences, de ses expertises. Elle pratique une communication la plus éthique possible. Ce qui implique une plus grande transparence vis à vis de ses partenaires (actionnaires, clients, fournisseurs, et autres groupes de pression). Elle digitalise de plus en plus sa communication afin de limiter les exemplaires papiers ; site internet, fiches références électroniques, nouvelle plaquette digitale, invitations numériques, à venir les web conférences... Elle choisit dans la mesure du possible des fournisseurs de goodies français ou européens, avec une exigence au niveau de leur empreinte RSE.

## Communication aux occupants

Dans le cadre de sa nouvelle offre commerciale « Urban Station Corpo-working », ou le coworking adapté au monde de l'entreprise, RATP Real Estate, par l'intermédiaire de ses building managers et des welcome managers, informe les occupants des espaces tertiaires qu'elle gère. Cette communication en 2 temps, de perturbation et d'animation, permet aux occupants de mieux vivre leurs espaces, de se rencontrer entre différents départements ou entreprises, d'échanger, de faire ensemble. Elle utilise sur un ton léger permettant de créer la connivence avec l'occupant. Elle est un des éléments du bien-être au travail.

### Campagne de communication dans le cadre de la lutte contre la propagation du Covid-19

Dans le cadre de la communication aux occupants, l'année 2020 aura été marquée par une communication de perturbation très vaste concernant les nouvelles mesures à prendre pour pouvoir réintégrer les espaces tertiaires gérés par RATP Real Estate. Des affiches rappelant les gestes barrières, un guide du parcours de l'utilisateur, des stickers permettant la gestion de la distanciation sociale, et le nettoyage des bureaux ont été mis à disposition des building managers dès le début de la crise sanitaire. Ces campagnes ont été régulièrement mises à jour en fonction de l'actualité.

Plus localement, pour le siège social de RATP Real Estate, l'équipe communication s'est chargée, en collaboration avec la Chargée d'affaires en prévention des risques et l'équipe des Ressources Humaines, de réaliser une vingtaine d'affiches de sensibilisation aux mesures sanitaires en vigueur afin de limiter la propagation du virus ; ainsi qu'une campagne digitale « Mission du jour » afin de mobiliser de façon ludique les collaborateurs au respect des gestes barrières à adopter au quotidien, sur site ou en télétravail.

## Quelques réalisations 2020



## Chiffres clés 2020

80

Projets de communication

250

créations graphiques

3

campagnes de communication dans le cadre de la lutte contre la Covid-19

22 764

visiteurs sur le site web

78 974

impressions sur les publications LinkedIn, soit un taux d'interaction moyen de 6,1%

2

séminaires annuels rassemblant tous les collaborateurs

1

nouvelle marque

# Une gouvernance partenariale créatrice de valeur



Comité de Direction  
// RATP Real Estate

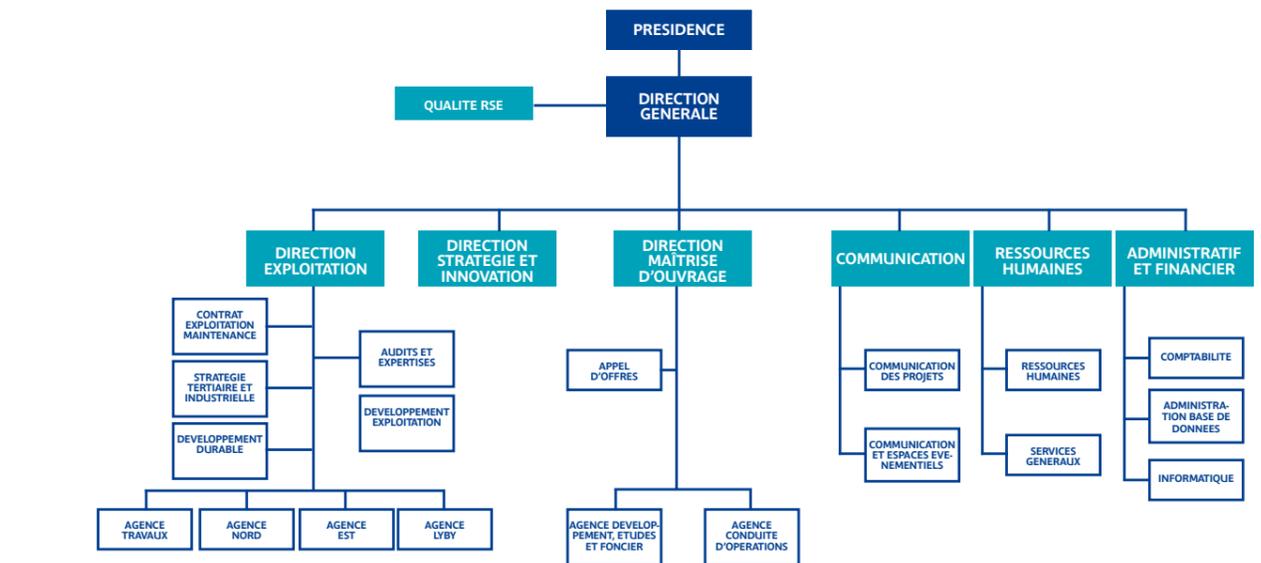
## « Une gouvernance partenariale créatrice de valeur »

La notion de Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE) fait aujourd'hui l'objet d'une définition largement stabilisée. Elle se caractérise ainsi par : une démarche volontaire visant à aller au-delà des obligations légales et des conventions collectives ; un souci d'intégrer durablement les vues des différentes parties prenantes de l'entreprise ; et un engagement à une certaine transparence.

Dans ce cadre, la notion de gouvernance partenariale, portée par RATP Real Estate, vise à créer une coopération entre les différentes ressources humaines et matérielles et avec différents types de parties prenantes : clients, fournisseurs, employés, actionnaires, collectivités territoriales...

La performance est mesurée au regard de l'ensemble des partenaires. Ce type de gouvernance favorise le développement de deux types de capital : le capital financier, mais aussi le capital humain (savoir-faire, compétences, innovation).

Par ailleurs, elle laisse une part importante de la décision à la concertation et l'approche participative. Ainsi, au premier niveau d'instance de décision, le Comité de Direction prend part à toutes les grandes décisions concernant le développement de l'entreprise, ses accords d'entreprise, le management des ressources humaines et les objectifs et résultats financiers.



La notion de **gouvernance partenariale**, portée par RATP Real Estate, valorise la création de valeur pour l'ensemble des partenaires. Dans ce cas, la gouvernance mise en place par RATP Real Estate vise à créer une coopération entre les différentes ressources humaines et matérielles et avec différents types de parties prenantes : clients, fournisseurs, employés, actionnaires, collectivités territoriales...

La performance est mesurée au regard de l'ensemble des partenaires. Ce type de gouvernance favorise le développement de deux types de capital : **le capital financier, mais aussi le capital humain** (savoir-faire, compétences, innovation).

Cette gouvernance laisse une part importante à **la concertation et l'approche participative dans la prise de décision**. Ainsi, au premier niveau d'instance de décision, le Comité de Direction prend part à toutes les grandes décisions concernant le développement de l'entreprise, ses accords d'entreprise, le management des ressources humaines et les objectifs et résultats financiers.

Par ailleurs, les deux principaux métiers de RATP Real Estate s'appuient sur **une méthodologie projets résolument orientée RSE**.

Ainsi, en fonction de l'ampleur de chaque projet, une gouvernance et des instances de projets spécifiques sont mises en place et proposées au client (COPIL, CODIR...).

Cette méthodologie démarre dès la définition des besoins avec une phase de **programmation structurante** pour l'ensemble des l'opération.

Pour les projets importants, un **concours de maîtrise d'œuvre** garantissant la qualité architecturale et la concertation avec les élus est systématiquement organisé par les équipes de RATP Real Estate. Et afin d'accompagner le projet auprès des élus et des riverains, une communication projet est assurée en lien avec le client : réunions de quartier, site internet, comité de quartier, comité de suivi...

Les projets portés par RATP Real Estate ont vocation à être labélisés et garrantissent de suivre une démarche environnementale. Ainsi **toutes nos opérations en cours de réalisation sont certifiées ou labélisées**. Une démarche RSE volontariste qui est un marqueur fort du savoir-faire de RATP Real Estate.

# Une gouvernance de l'entreprise et des projets orientée RSE

Les deux métiers principaux de RATP Real Estate s'appuient sur des expertises, une méthodologie des projets et un travail en transversalité au sein de l'entreprise. Ainsi, en fonction de l'ampleur de chaque projet, une gouvernance et des instances de projet spécifiques sont mises en place et proposées au client (COPIL, CODIR...).

Cette méthodologie démarre dès la définition des besoins avec une **phase de programmation** structurante pour tout le reste du projet.

Pour les projets importants, un **concours de maîtrise d'œuvre** garantissant la qualité architecturale et la concertation avec les élus est systématiquement organisé par les équipes de RATP Real Estate.

Pour faire admettre le projet par les élus et les riverains, une **communication projet** est assurée en lien avec le client : réunions de quartier, site internet, comité de quartier, comité de suivi...

Les projets portés par RATP Real Estate ont vocation à être soit labélisés soit garantis de **suivre une démarche environnementale**. Ainsi tous nos projets réalisés ou en cours de réalisation sont certifiés ou labélisés :

- > HQE Construction ou Habitation
- > Charte AEU2
- > Label Biodiversity
- > Effnergie+
- > BREEAM
- > Qualitel
- > Chantier à faibles impacts environnementaux
- > NF habitat
- > Certification Habitat et Environnement

## Le BIM (Building Information Modeling)

Grâce à la maquette numérique constamment tenue à jour, les coûts de construction sont mieux maîtrisés car extraits en temps réel. La qualité des bâtiments se trouve globalement améliorée grâce aux différentes analyses et simulations effectuées à un stade précoce du projet, avant que les coûts des modifications n'aient trop de répercussions.

Aujourd'hui de plus en plus de maîtres d'œuvre travaillent leurs projets sous maquette BIM. Une réflexion poussée est menée au sein de RATP Real Estate pour utiliser cette technologie sur tous les nouveaux projets. Ceci afin de faciliter la réalisation des projets, mais surtout leur exploitation future. Ce que nous concevons, nous le réalisons, ce que nous réalisons, nous l'exploitons

## Mission appels d'offre

Les objectifs de la mission « appels d'offre » sont les suivants:

### Accompagner les équipes dans leur développement

> Les missions de la cellule AO-développement donnent accès à la compréhension globale de l'entreprise et lui permettent d'être en interaction avec toutes les autres fonctions.

### Développer l'activité

- > Cartographier le réseau d'influence et les nouvelles cibles (recensement AO, gré à gré, privé)
- > Clarifier la stratégie de développement et hiérarchiser les priorités des marchés porteurs
- > Collecter des informations sur l'évolution du marché et la concurrence
- > Participer au démarchage des prospects, à la fidélisation et animation du réseau

### Piloter les réponses aux consultations

- > Se structurer et s'organiser plus efficacement dans le suivi et la réponse aux appels d'offres et gré à gré : mise à jour des outils (CV, références, structuration des mémoires...), réinterroger le process de réalisation et de validation
- > Détecter les marchés
- > Standardiser / industrialiser les réponses

## Contrôle des comptes

Les comptes de RATP Real Estate sont certifiés par le cabinet d'expertise comptable Aplitec et audités par le cabinet de commissaires aux comptes KPMG. Ils fondent leur opinion sur un référentiel d'audit, une indépendance, des justifications et des vérifications.

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

## RGPD

Pour piloter la gouvernance des données personnelles un pilote a été désigné, qui exerce une mission d'information, de conseil et de contrôle en interne : le délégué à la protection des données. Pour mesurer concrètement l'impact du règlement européen sur la protection des données nous recensons de façon précise nos traitements de données personnelles par l'élaboration d'un registre des traitements.

Sur la base de ce registre, nous avons identifié les actions à mener pour nous conformer aux obligations actuelles et à

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité. Les comptes annuels sont arrêtés par le conseil d'administration.

Un reporting budgétaire mensuel est organisé auprès de la maison-mère. Avec une présentation formelle 2 fois par an des révisions.

venir. Elles sont en cours de priorisation au regard des risques que font peser nos traitements sur les droits et les libertés des personnes concernées. A ce jour aucun traitement de données personnelles susceptibles d'engendrer des risques élevés pour les droits et libertés des personnes concernées, n'a été relevé.

Les actions et documents réalisés à chaque étape seront réexaminés et actualisés régulièrement pour assurer une protection des données en continu et assurer une conformité réglementaire.

## Compliance, management des risques

Une cartographie des risques corruption et antitrust propre à RATP Real Estate est en cours de constitution. Elle définit la gravité et l'occurrence de survenance d'un risque. Une cartographie de l'exposition aux risques de nos collaborateurs a été réalisée afin de déterminer un planning de formation du plus urgent au moins urgent. En 2019, tous les collaborateurs ont été sensibilisés au terme de ce programme.

Par ailleurs, RATP Real Estate a désigné un risk manager en charge d'établir une cartographie des risques propres à l'entreprise. Cette cartographie est alimentée régulièrement par les parties prenantes, notamment via l'audit qualité, et les différents facteurs réinterrogés tous les ans (type de risque, occurrence, impact, barrière...).

## Un schéma directeur de l'informatique ambitieux

Les nouveaux modes de travail, les nouvelles technologies de l'information, la réglementation en termes de dématérialisation notamment sont des opportunités pour RATP Real Estate de moderniser et développer ses outils informatiques.

Parallèlement les métiers de l'immobilier connaissent une digitalisation croissante : numérisation et automatisation, big data & analytics, objets connectés, nouveaux tiers de confiance, BIM et modélisation 3D, « plateformisation » des services et économie collaborative.

**C'est pourquoi, RATP Real Estate a lancé un grand programme de modernisation et d'optimisation de son IT, au travers d'un schéma directeur de l'informatique, organisé autour de 5 thématiques :**

- > Collaboratif / échanges d'infos
- > Traitement et dématérialisation des factures
- > Données / reporting
- > Mobilité
- > Infrastructure

Ce plan dont l'investissement est conséquent se déroule sur 4 ans, de 2017 à 2021. Il confirme la volonté de RATP Real Estate de continuer de bénéficier des infrastructures IT RATP, via un contrat de prestations du département SIT, afin d'accéder à un réseau fortement sécurisé, à la redondance des données (via les 2 data centers), à des plateformes de travail communes avec la RATP, notre principal client.

# Être un démonstrateur en matière d'innovation technologique, environnementale, financière, culturelle et sociale



**24 267 m<sup>2</sup>**  
de végétalisation déjà réalisées (protocole Ville de Paris) dont **1 585 m<sup>2</sup>** dédiés à l'agriculture urbaine



Une clause systématique d'insertion **sociale**, favorise l'accès ou le retour à l'emploi de personnes en difficulté sociale



**20 projets BIM**  
en 2019, 20 projets développés grâce à la technologie BIM : dont Bus 2025, CCULA, ZR Bercy, GR Vincennes, Vaugirard et Lyby+

## Nos savoirs-faire :

Agriculture urbaine et végétalisation

Méthodologie des projets & Concours de maîtrise d'oeuvre

Compliance & Management des risques

Organisation favorisant l'initiative

Dialogue ouvert et constant

Développement durable

Innovation

Communication des projets basée sur la concertation



**Grégory Rohart**  
Responsable Qualité et RSE  
// RATP Real Estate

« Être un démonstrateur en matière d'innovation environnementale, technologique, financière, culturelle et/ou sociale »

Le marché de l'immobilier a longtemps été vu comme sur-financiarisé, peu innovant, peu enclin aux aspirations sociales et environnementales. RATP Real Estate a depuis sa création voulu prendre le contre-pied de ces idées reçues en investissant dans l'innovation sous toutes ses formes.

Ainsi, elle labellise ou certifie avec des agréments environnementaux tous les projets sur lesquels elle opère (AEU2, Breeam, Bioeffcity, NF Habitat, HQE bâtiment durable...). Sa méthodologie de management de projet intègre à part entière la concertation avec les élus et les riverains, afin de tenir compte de tous les avis, et d'éviter au maximum les recours juridiques.

Elle gère des montages financiers complexes et innovants pour la RATP, permettant par exemple, lors de projets de superposition, de financer la réhabilitation d'un outil industriel par la vente des droits à construire des bâtiments en superposition. RATP Real Estate développe des projets d'agriculture urbaine dans Paris et en Île-de-France, sur des sites de la RATP, dans le cadre de ParisCulteurs.

Elle intègre des solutions informatiques innovantes, permettant d'apporter plus de services aux occupants, de prédire et anticiper les opérations de maintenance des équipements, rendant ainsi le bâtiment intelligent.

Elle a également développé de nombreuses certifications validant son expertise immobilière (ISO 9001, OPQIBI, i93, HQE Exploitation...).



## Labels, normes et certifications

RATP Real Estate a développé depuis de nombreuses années une culture de l'exigence sur les plans technique, de la qualité de service et environnemental. Elle vise à obtenir des labels et certifications garantissant son savoir-faire.

A minima, elle s'inscrit, en tant qu'entreprise ou au niveau des projets qu'elle mène pour le compte de ses clients, dans une démarche de management systémique sans qu'elle soit à chaque fois validée par une certification ou un label.



### Certification HQE

La certification HQE permet l'amélioration continue de l'éco-gestion d'un site tout en attestant le niveau des performances de son exploitation.

RATP Real Estate a obtenu la certification HQE Exploitation pour sa gestion du siège social de la RATP, une gageure pour un bâtiment de 20 ans d'âge, ainsi que pour le centre médical de Lachambeaudie. L'atelier de maintenance des équipements du projet Vaugirard a été certifié HQE Conception bâtiment neuf. Une première pour un bâtiment industriel de ce type.



### ISO 9001

**RATP Real Estate est certifiée ISO 9001 depuis 2008, elle est attentive à :**

- > **Sa responsabilité** : créer de la valeur pour ses clients en s'engageant avec des réponses sur-mesure, enrichies par la transversalité de ses métiers.
- > **La qualité de la relation** : l'écoute, la proximité et la réactivité de ses experts permettent des circuits courts et pertinents, soumis à un protocole de déontologie.
- > **Aux process** : intégrer dans chacune de ses réponses les technologies nouvelles et les exigences du développement durable.



### Qualification OPQIBI

La qualification OPQIBI a pour objectif principal d'aider et de sécuriser les maîtres d'ouvrages dans leurs choix de prestataires capables de mener à bien leurs projets.

RATP Real Estate est qualifiée en : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en technique (0103), AMO en exploitation-maintenance (0104), Conduite d'opération (0109), Maîtrise des coûts en phase amont et programmation (2201), Maîtrise des coûts d'exploitation et de maintenance (2203), Audit énergétique des bâtiments (1905), Audit énergétique industriel (1717), Coordination des systèmes de sécurité incendie (321).



### Norme I93

**RATP Real Estate s'est vu attribuer la norme I93, norme d'application pour la mission de CSSI.**

Le référentiel APSAD I93 liste les engagements de service que doit remplir le coordinateur SSI et les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire ses engagements vis à vis du client.

Les sujets concernés sont : l'accueil et l'identification des besoins, le contrat, la réalisation de la mission, le dossier d'identité du SSI, le personnel et l'organisation



### Charte AEU2

L'AEU2 est une démarche d'aide à la décision et d'accompagnement portée par l'ADEME, qui permet de répondre aux enjeux de l'urbanisme durable de manière partagée avec l'ensemble des acteurs d'un projet d'aménagement et de planification.



### Qualitel

Destiné surtout au logement neuf (individuel, collectif, résidences pour personnes âgées, logements étudiants selon des méthodes spécifiques), le label Qualitel fixe des exigences à la fois techniques et fonctionnelles qui doivent être remplies sur des critères comme la sécurité, la qualité de l'air intérieur, la qualité acoustique ou encore la performance énergétique.



### BREEAM

BREEAM est la principale méthode d'évaluation de la durabilité pour les plans directeurs, les infrastructures et les bâtiments. Il reconnaît et reflète la valeur des actifs les plus performants tout au long du cycle de vie de l'environnement bâti, de la nouvelle construction à l'utilisation et à la rénovation.

Le bâtiment Val Bienvenue, certifié BREEAM niveau « Excellent » s'inscrit dans une volonté d'offrir des environnements plus durables qui améliorent le bien-être des personnes qui y vivent et y travaillent, de contribuer à protéger les ressources naturelles et permettant des investissements immobiliers plus attractifs.



### Certification Habitat et Environnement



### Label Biodiversity

Le label BiodiverCity® note et affiche la performance des projets immobiliers prenant en compte la biodiversité. Reposant sur une approche innovante qui associe vivant et construction, il vise à promouvoir la conception et la construction d'une nouvelle typologie de bâtiments qui donnent une place importante à la nature en ville.



### Effinergie+

Le label Effinergie® est une appellation qui désigne les bâtiments neufs ou rénovés dont les faibles dépenses énergétiques concourent à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 (objectif actualisé par la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat).



### NF habitat

La certification NF Habitat concerne tous les types de logement, et s'adresse à tous les publics concernés. Ce label vise à certifier la qualité du logement quel que soit l'état d'avancement du projet immobilier, en construction, en service ou en rénovation. Le label NF Habitat prend en compte les attentes actuelles des consommateurs en matière de logement : sécurité, qualité de l'air intérieur, qualité de l'eau, fonctionnalités du logement, confort acoustique et visuel, services et transports, performance énergétique, réduction des consommations d'eau et d'autres dimensions liées au développement durable telles que la gestion des déchets.



### Chantier à faibles impacts



### Environnementaux

## HQE Exploitation

Les exigences du référentiel HQE Exploitation concernent tous les domaines environnementaux d'un bâtiment comme la qualité de l'air et de l'eau, les énergies renouvelables, la sobriété énergétique ou encore l'éco-mobilité. Cet ensemble d'objectifs est mis en place dès la conception d'un bâtiment ou dans le cadre de son exploitation, et mobilise toutes les expertises de RATP Real Estate.

Eco-conception ou encore exploitation durable, nos solutions environnementales visent un retour sur investissement à court et moyen terme. Avec un parc de 3% de bâtiments certifiés HQE en France, la certification HQE démontre une « empreinte verte », véritable valeur ajoutée.

## Ferme urbaine Lachambeaudie

L'agriculture urbaine est au cœur de la construction de la ville durable et résiliente. Végétaliser et cultiver la ville, c'est à la fois lutter pour le développement de la biodiversité et contre le dérèglement climatique en rapprochant le lieu de production à l'assiette. C'est aussi construire une ville plus solidaire en créant des lieux de rencontre et de renforcement du lien social. Le groupe RATP porte ainsi l'objectif ambitieux de dédier 1/3 des 4 hectares de végétalisation de ses toitures à l'agriculture urbaine d'ici 2024. C'est une réponse concrète aux défis écologiques, économiques et alimentaires que doivent aujourd'hui relever les villes et les métropoles à travers des circuits courts. RATP Real Estate a répondu en 2016 au premier appel à projets Parisculteurs en proposant le toit terrasse du centre médical de Lachambeaudie dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

## Protocole d'accord logements RATP & Ville de Paris

La RATP et la Ville de Paris ont signé en 2014, un protocole d'accord pour la création de 2 000 logements à Paris d'ici 2024. Cette signature qui entre dans le cadre de la restructuration des sites industriels de la RATP permettra une utilisation plus dense des emprises et la promotion d'une mixité fonctionnelle, en alliant logement, pérennisation de l'emploi industriel et amélioration des infrastructures. RATP Real Estate via les études et la conduite d'opérations pour le compte de la RATP, est l'un des forts contributeurs à l'atteinte des objectifs fixés par ce protocole.

## Agriculture urbaine et végétalisation

En exploitation ou maîtrise d'ouvrage déléguée, les experts de RATP Real Estate savent intégrer la biodiversité au cœur des projets immobiliers. Dès la conception de bâtiments neufs ou dans le cadre d'une réhabilitation, RATP Real Estate « cultive » cette expertise depuis plus de dix ans. Notamment dans le domaine de la végétalisation et de l'agriculture urbaine.

RATP Real Estate a noué un partenariat avec AgroParisTech, l'institut de référence des sciences de l'environnement. Ainsi, nous intégrons les compétences d'un ingénieur agréé dans nos phases de réflexion, de conseils et d'optimisation budgétaire. Nos concepts en relation avec les nouveaux modes de consommation préconisent dès lors la mise en avant de circuits courts basés sur l'économie circulaire. Les objectifs de l'agriculture urbaine et végétalisation : réduire l'impact carbone, intégrer et réintégrer la

biodiversité mais surtout créer de la valeur sociale...

La RATP, au regard de la situation de son patrimoine immobilier tertiaire et industriel, soutient l'objectif de la Ville de Paris : « 100 hectares de toitures et murs végétalisés dont 30 hectares dédiés à l'agriculture urbaine en 2020 » et s'engage à végétaliser 4ha de toitures.

En 2020, RATP Real Estate a déconstruit le démonstrateur d'agriculture urbaine de 250m<sup>2</sup> installé au siège social de La Maison de la RATP, dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, de 2015 à 2019. Celui-ci sera reconstruit en 2022 une fois le projet Lyby+ livré.

Ce démonstrateur permet de tester différentes techniques d'agriculture urbaine, d'étudier de nouveaux substrats allégés à bases de matériaux recyclés, et de mesurer l'impact des polluants atmosphériques des zones urbaines denses sur l'air, les sols ou les cultures.

## Innovation

L'innovation au sein de RATP Real Estate est un marqueur fort de son identité. Elle est portée par l'une des valeurs : incubateur d'idées. L'innovation s'entend à différents niveaux : technique, culturel, méthodologique, humain, financier.

RATP Real Estate conçoit l'innovation comme une forte contribution à ses clients : en trouvant des pistes d'optimisation économiques de ses marchés ; en montant des démonstrateurs, véritables incubateurs de nouvelles

idées ; en s'appuyant sur des méthodes et certifications structurantes, novatrices ou créatives ; en mettant en place un accompagnement au changement basé sur le participatif, la co-construction et l'écoute ; en développant l'autonomie de ses salariés pour un service rendu au client plus efficient, au travers d'outils informatiques nomades, le télétravail, les espaces dynamiques ; en élaborant des business modèles avec des montages financiers permettant à la RATP de conserver sa capacité d'investissement pour son core business...

## Les 12 engagements RSE

### 1. JE RÉDUIS MES IMPRESSIONS

et si je dois imprimer, je préfère le noir et blanc et recto-verso

### 2. JE STOCKE MES DONNÉES LOCALEMENT

et supprime tous les fichiers inutiles

### 3. J'OPTIMISE LE CONTENU DES MES E-MAILS

et fichiers pour qu'ils soient moins lourds

### 4. JE VIDE RÉGULIÈREMENT MA BOÎTE MAIL

ma corbeille et mes spams

### 5. JE TRIE MES DÉCHETS

dans la zone d'apport volontaire pour favoriser le recyclage

### 6. JE TRIE MES AUTRES DÉCHETS

(piles, toners) dans les contenants dédiés

### 7. J'APPELLE LA LOGISTICIENNE

pour qu'elle trie et recycle mon petit matériel informatique

### 8. J'UTILISE UNE TASSE RÉUTILISABLE

plutôt qu'un gobelet à usage unique

### 9. J'APPORTE MA LUNCH BOX

pour éviter les emballages jetables des repas à emporter

### 10. J'ÉTEINS LES LUMIÈRES

afin de ne pas gaspiller d'énergie inutilement

### 11. JE RÈGLE LES STORES

pour limiter la déperdition de chaleur ou de fraîcheur

### 12. JE PRÉFÈRE LES MOBILITÉS DOUCES

pour mes déplacements professionnels



SALLE DE REUNION  
01