

VISITE PRESSE # 20 JUIN 2016



LES DÉVELOPPEMENTS URBAINS INNOVANTS AU NORD DE PARIS

© SAGL Architectes

—
by SNCF IMMOBILIER
—

ORDENER
CHAPELLE INTERNATIONAL
SAUSSURE PONT-CARDINET

SNCF
IMMOBILIER

LES
DÉVELOPPEMENTS
**URBAINS
INNOVANTS**
AU NORD DE PARIS



1. ORDENER
2. CHAPELLE INTERNATIONALE
3. SAUSSURE PONT-CARDINET

Benoit QUIGNON,

Directeur Général de SNCF Immobilier,
Président du Groupe ICF Habitat, et d'Espaces Ferroviaires

vous convie à une visite de presse

le lundi 20 juin 2016

sur 3 sites situés dans le Nord de Paris
de 9h30 à 12h30

Au programme :

« les projets urbains innovants by SNCF Immobilier »

- Le site Ordener en période amont du projet urbain
- Chapelle Internationale, la construction en cours d'un quartier urbain et logistique durable
- L'après-projet urbain, l'exemple Saussure Pont-Cardinet

Le RDV est prévu à Grand Train à l'adresse suivante :
26 ter rue Ordener, 75018 Paris.

Accueil prévu sur place à partir de 9h00 - Retour de la navette pour un déjeuner buffet
à partir de 12h30.



// L'ensemble des savoir-faire du groupe SNCF, de SNCF Immobilier et de ses filiales permet de réaliser de manière innovante et performante les quartiers de la ville de demain.



Édito

À

partir de nos emprises ferroviaires, nous développons une triple ambition : inventer de nouveaux usages et transformer un quartier par des aménagements hors normes ; trouver des solutions de logement en faveur de la mixité sociale ; moderniser et optimiser

nos sites industriels, tertiaires ou dédiés aux activités sociales. Les projets urbains d'Ordener (période de l'avant-projet), de Chapelle International (en cours de chantier) et le quartier de Saussure Pont-Cardinet (livré) témoignent de cette forte ambition, de nos moyens d'agir et de la complexité des projets que nous menons en tissu urbain dense en bordure de faisceau ferroviaire.

L'ensemble des savoir-faire du groupe SNCF, de SNCF Immobilier et de ses filiales permet de réaliser de manière innovante et performante les quartiers de la ville de demain. En associant urbanisme et transport et en étant présent tout au long de la chaîne urbaine et immobilière, parfois même étant utilisateur de nos propres réalisations, SNCF Immobilier est désormais un acteur urbain majeur des métropoles et des territoires.

Benoit QUIGNON,

Directeur Général de SNCF Immobilier,
Président du Groupe ICF Habitat,
et d'Espaces Ferroviaires



Sommaire

1

Ordener, Paris 18^e

- Projet d'aménagement
- Un projet ouvert et en devenir
- L'expérience Ground Control

2

Chapelle international, Paris 18^e

- Opération d'aménagement en cours
- 150 000 m² porte de la Chapelle

3

Saussure Pont Cardinet, Paris 17^e

- Un nouveau quartier parisien
- D'Hausmann à Batignolles

Tertiaire

- L'opération Strato-Rezo

Résidentiel

- L'opération ICF Habitat Novedis
- L'opération ICF Habitat La Sablière

PROJET D'AMÉNAGEMENT/ PARIS 18^E



© Droits réservés

ORDENER

Un projet ouvert et en devenir

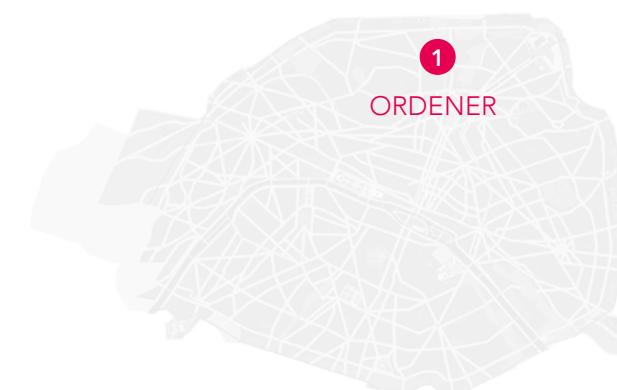
Emplacement au cœur de la ville, site historique, activité ferroviaire maintenue... Toutes ces particularités font du site Ordener un projet urbain à part.

Description du projet :

Ce site est inscrit dans le périmètre d'aménagement urbain « Paris Nord-Est ». Site ferroviaire depuis 1845, l'atelier de maintenance Chapelle a été fermé en 2014 du fait de l'évolution des méthodes et du matériel de maintenance. Sur ce site de 5 hectares prendront place à horizon 2023 :

- un projet ferroviaire sur une emprise de 1,3 hectare
- un projet d'aménagement sur 3,7 hectares

En mitoyenneté, ICF Habitat La Sablière a lancé la rénovation de 279 logements (Résidence Andrézieux).



Les acteurs du projet :

- Propriétaire du terrain : SNCF
- Aménageur : Espaces Ferroviaires
- Bailleur : ICF Habitat La Sablière
- Équipe de maîtrise d'œuvre urbaine : Saison-Menu urbaniste, Symoe, Mageo, TN+ paysagiste.
- Travaux Ferroviaires : SNCF Réseau et SNCF Mobilités

Calendrier prévisionnel

- 2016** : Élaboration du schéma directeur d'aménagement et du plan guide, études ferroviaires et urbaines Démarrage de la concertation
- 2017** : Procédures d'autorisation d'aménager et travaux de démolition et de libération
- 2018** : Travaux de viabilisation et d'aménagement Permis de construire
- 2019** : Démarrage des travaux de construction
- 2020** : Livraison des premières constructions
- 2023** : Achèvement de l'opération

PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

- 500 logements dont au moins 50 % de logements sociaux
- 5 000 à 8 000 m² de commerces et d'activités économiques
- 15 000 à 30 000 m² d'hôtels et bureaux
- 1 jardin d'au moins 4 000 m² et des espaces végétalisés
- 1 crèche
- 1 école de 8 classes



© Droits réservés

Points remarquables :

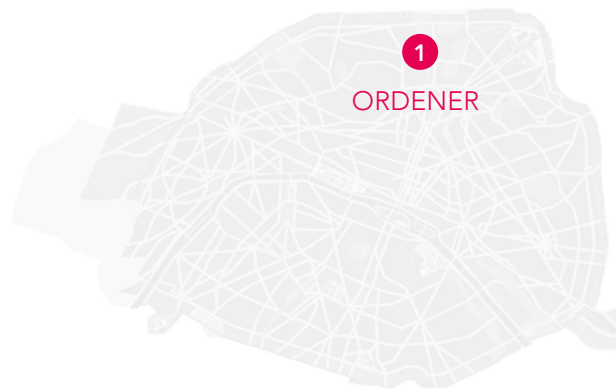
Une partie du projet consiste au développement des fonctionnalités ferroviaires dans Paris avec la reconstitution de 5 voies de remisage de trains liées à la création de la nouvelle gare du Grand Paris à Saint-Denis Pleyel.

Un processus d'urbanisme concerté a été mis en place avec la Ville de Paris via la constitution d'un comité de suivi riverains.

Des éléments bâtis importants, témoignant de la mémoire industrielle du site, seront conservés dans le projet final.

Par ailleurs, Espaces Ferroviaires a engagé un appel à partenariat opérateur de manière à associer les futurs concepteurs, promoteurs et/ou investisseurs à la conception urbaine et enrichir les hypothèses programmatiques pressenties.

En amont de sa reconversion, l'occupation temporaire Ground Control, site démonstrateur de l'appel à manifestation d'intérêt lancé par SNCF Immobilier en 2015, a donné une deuxième vie au site, avec un succès immédiat.



ZOOM

L'expérience sites artistiques temporaires à Ordener

Ground Control en 2015

De mai à octobre 2015, le bar éphémère fait escale à Ordener et accueille 200 000 visiteurs autour de 123 concerts, 9 expositions et 2 événements dédiés à l'agriculture urbaine dont le 1^{er} festival européen d'agriculture urbaine « **éclosion urbaine** ».

Le site devient pour un temps un nouvel espace de partage, de convivialité et de culture autour de l'univers ferroviaire.

Grand Train en 2016

Du 30 avril au 16 octobre 2016, ouverture de Grand Train, parcours ludique et décalé dans l'univers des chemins de fer et du voyage et hommage à l'histoire du bâtiment qui abrita des matériels roulants de 1845 à 2013.

Ainsi Grand Train abrite une salle de projection pour un voyage à travers le cinéma, un parcours culinaire autour du monde avec huit restaurants, une librairie pour flâner, un espace scénique pour des performances acoustiques, des visites guidées et des expositions (en plus des matériels roulants)... sans oublier les fameux terrains de pétanque, les terrasses au soleil, l'espace enfants, le playground, les jardins et la ferme urbaine, l'épicerie et les marchés en circuits courts et bien-sûr, le poulailler.



Site web : www.espacesferroviaires.fr



© Droits réservés

La résidence Allée d'Andrézieux

Projet porté par ICF Habitat La Sablière

Réhabiliter 279 logements pour optimiser la performance énergétique de la résidence et améliorer le confort des habitants.

Un programme global de réhabilitation de 16 M d'€ est engagé pour répondre à plusieurs objectifs :

- Réussir l'efficacité énergétique de l'immeuble en lien avec l'architecture des façades.
- Garantir la sécurité des bâtiments et des logements.
- Requalifier les espaces communs tout en améliorant l'accessibilité.
- Améliorer le confort des logements.
- Créer une liaison urbaine plus qualitative avec le futur quartier et plus qualitatif avec une architecture contemporaine.

Au regard des ambitions et des enjeux liés au quartier, un concours d'architecture a été lancé pour la réhabilitation. Le lauréat est le cabinet AIP Architectes.

LES DÉVELOPPEMENTS URBAINS INNOVANTS AU NORD DE PARIS

CHANTIER EN COURS / PARIS 18^E



Logements en accession de SOGEFROM © Brennac & Gonzalez

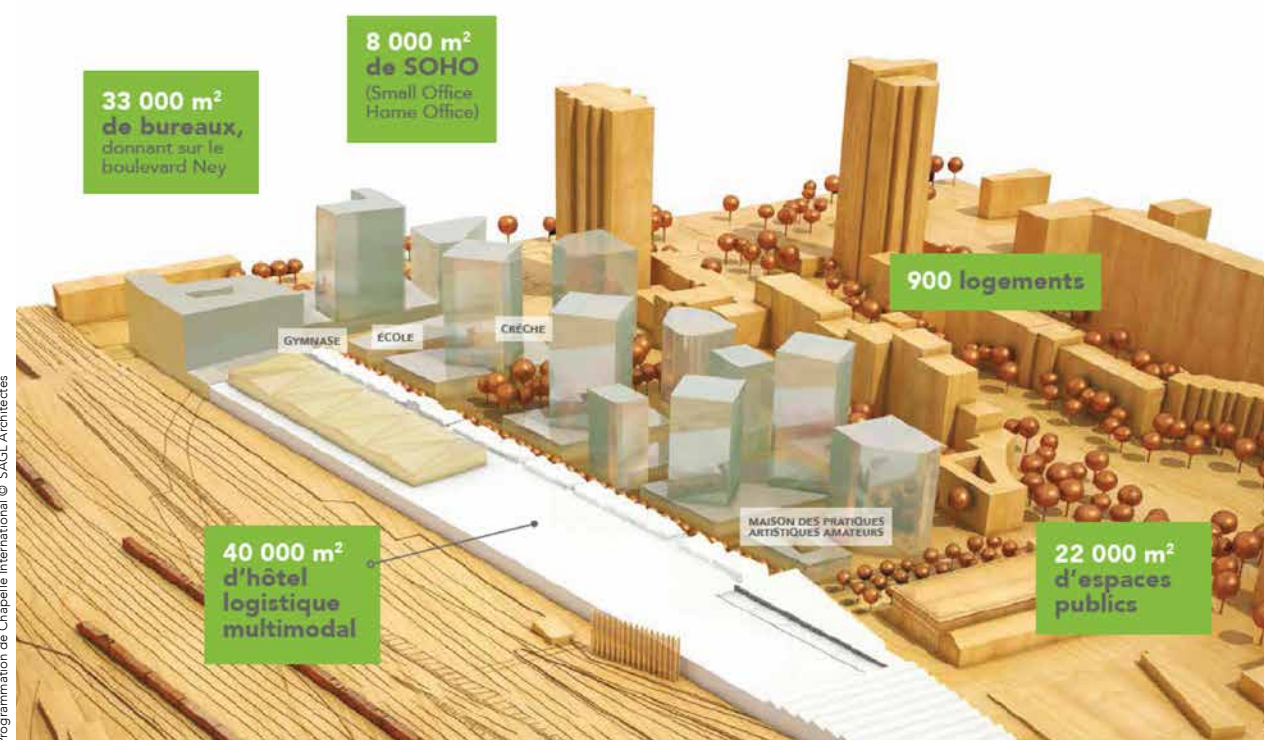
CHAPELLE INTERNATIONAL

Sur un ancien site ferroviaire de 7 hectares, consacré au fret, Espaces Ferroviaires, filiale de SNCF Immobilier, développe un nouveau quartier urbain et logistique dans le secteur en pleine mutation de Paris Nord-Est et le long du faisceau ferroviaire de la gare du Nord.

Contenu du programme :

L'opération d'aménagement accueillera 150 000 m² environ dont :

- Environ 900 logements sous forme de 5 Immeuble de 50 m de hauteur
- 40 000 m² d'hôtel logistique multimodal de Sogaris
- 33 000 m² de bureaux
- 8 500 m² de SOHO (« Small Office, Home Office »)
- Des équipements publics (école, crèche, équipements sportifs et maison des pratiques artistiques amateurs)



Calendrier :

Démarrage des travaux de déconstruction en juillet 2014 pour une livraison finale du projet à l'horizon 2021.

Acteurs du projet :

Propriétaire du terrain : SNCF

Aménageur : Espaces Ferroviaires

Équipe de maîtrise d'oeuvre : l'agence AUC, OGI, Bas Smets, SNAIK

Différents acteurs sont mobilisés pour les 9 lots qui composent le projet avec plusieurs opérateurs (LinkCity, Ville de Paris, SOGEPROM, RIVP) et architectes (Arte Charpentier Architecture, Ignacio Prego Architecture, Métra + Associés Architectes, TOA architectes associés, Brénac & Gonzales et MOA, Charles Pictet Architecture et Atelier Martel, Jacques Moussafir Architectes et Nicolas Hugoo Architectures). Certains sont encore à désigner en 2017.

Points remarquables du projet :

Le projet Chapelle International réconcilie ville et fer dans un même espace, en jouant de la contrainte ferroviaire pour l'épanouissement de la vie urbaine et grâce à deux partis d'aménagement fondamentaux :

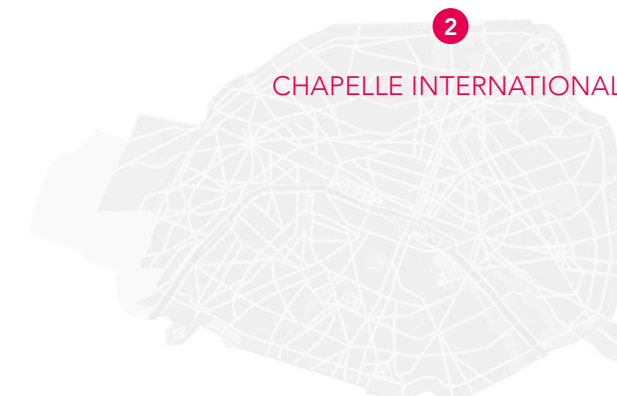
1. L'implantation d'un hôtel logistique multimodal de 400 mètres de long, au bord de la voie ferrée, permettant de construire un quartier à l'abri des nuisances
2. La prise en compte de la petite et de la grande échelle :
 - celle du piéton avec un travail sur des socles de deux étages, animé par différentes activités et services urbains, les SOHOS ;

- celle de la métropole avec des équipements repérables et des immeubles allant jusqu'à 50 mètres de hauteur. Chapelle International permettra également d'ouvrir le quartier sur le Boulevard Ney grâce à la construction au-dessus de la petite ceinture d'immeubles de bureaux et logements situés au nord du site et en conservant le gabarit ferroviaire : innovation des constructions intégrant les contraintes de construction au-dessus d'un faisceau non encore circulé.

Présents depuis le début de l'opération, les habitants sont des acteurs à part entière du projet, notamment grâce à la création de comités de suivi dès 2009, dédiés aux représentants d'associations, aux conseils quartier ou aux riverains mobilisés. Parallèlement aux comités de suivi, Espaces Ferroviaires a poussé loin la coproduction, en intégrant des représentants d'habitants aux ateliers de conception et aux différents jurys de sélection des architectes. La prise en compte de la parole habitante à tous les stades de l'opération a permis d'infléchir certains éléments du projet et de mettre en place un climat de confiance fondamental pour un projet de cette ampleur en milieu urbain.

Par ailleurs, Espaces Ferroviaires développera un réseau de desserte énergétique innovant et vertueux, basé sur une boucle locale desservant les logements, bureaux et équipements publics, alimenté notamment par la récupération de la chaleur fatale d'un data center riverain et complété par du biogaz.

Enfin, l'opération présente une programmation résidentielle extrêmement diversifiée (sociaux, intermédiaires, en accession, résidence pour étudiants, logements pour chercheurs, foyer pour travailleurs migrants) et la réalisation d'un programme inédit en France : les SOHO (Small Office, Home Office), qui réunissent au sein d'un double volume les espaces d'activités et les espaces résidentiels.



ZOOM

création de la première base de logistique urbaine

Développé par Sogaris, après consultation d'opérateur par Espaces Ferroviaires, l'Hôtel Logistique Multimodal permet d'acheminer des marchandises aux portes de Paris avant leur redistribution aux commerces de la capitale : 1 train remplace 40 camions et réduit l'empreinte CO₂.

Il s'agit d'un ensemble mixte, logistique / bureaux / équipements / espaces verts :

- 10 000 m² de toitures offrant au public des surfaces d'agriculture urbaine et des terrains de sport gérés par la Ville de Paris.
- 33 000 m² de logistique urbaine avec un Terminal Ferroviaire Urbain accueillant deux navettes ferroviaires quotidiennes.
- 10 000 m² d'activités tertiaires regroupant la pépinière d'entreprises Logistique Mobilité Urbaine Durable (LMUD), des écoles supérieures et centres de formation.
- 2 000 m² d'activités complémentaires composées d'un Data Center (centre de traitement des données informatiques) et d'un restaurant.

LOT A

20 270 m² de bureaux
1100 m² Gymnase

Opérateur : LinkCity

Architecte : Arte Charpentier Architectes

Démarrage des travaux : 2017

Livraison : 2020

LOT B

11 220 m² de logements familiaux et jeunes chercheurs

Opérateur : LinkCity

Architecte : Ignacio Prego Architecture

Bailleurs : ICF Habitat La Sablière (logements sociaux) et RIVP (résidence pour chercheurs)

Démarrage des travaux : 2017

Livraison : 2020

LOT C

13 600 m² de bureaux
250 m² de commerces

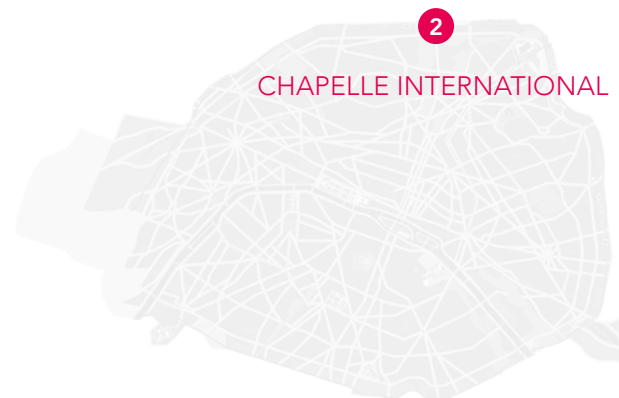
Opérateur : LinkCity

Architecte : Métra + Associés Architectes

Démarrage des travaux : 2017

Livraison : 2020





LOT D

4 410 m² : école et crèche

Maître d'Ouvrage : Ville de Paris

Architecte : TOA architectes associés

Démarrage des travaux : 2017

Livraison : 2019

LOT E

260 logements en accession

2 290 m² SOHOS

400 m² de commerces

Opérateur : SOGEPROM

Architecte : Brénac & Gonzales et MOA

Démarrage des travaux : 2017

Livraison : 2018

LOT F

250 logements sociaux

15 SOHOS

1 Local commercial ou d'activité

Opérateur : RIVP

Architectes : Charles Pictet Architecte et Atelier Martel

Démarrage des travaux : début 2017

Livraison : 2018

LOT G

40 logements sociaux

65 logements à loyer maîtrisé

1 400 m² de SOHOS

Opérateur : RIVP

Bailleur logements sociaux : ICF Habitat La Sablière

Architectes : Jacques Moussafir Architectes

et Nicolas Hugo Architecture

Démarrage des travaux : 2016

Livraison : début 2019



Ecole et crèche © TOA Architectes

LOT H

Environ 11 000 m² de logements libres et SOHO

Opérateur : désignation en 2017

Démarrage des travaux : 2019

Livraison : 2021

LOT I

Environ 6 000 m² de logements sociaux, logements intermédiaires, SOHO et une Maison des pratiques artistiques amateurs

Opérateur : désignation en 2017

Démarrage des travaux : 2019

Livraison : 2021

La désignation des promoteurs des lots H et I aura lieu en 2017.

LES DÉVELOPPEMENTS URBAINS INNOVANTS AU NORD DE PARIS

UN NOUVEAU QUARTIER PARISIEN / PARIS 17^E



Nouveau quartier Saussure Pont-Cardinet © urbavox unetereimage Jean Pierre Forcher.

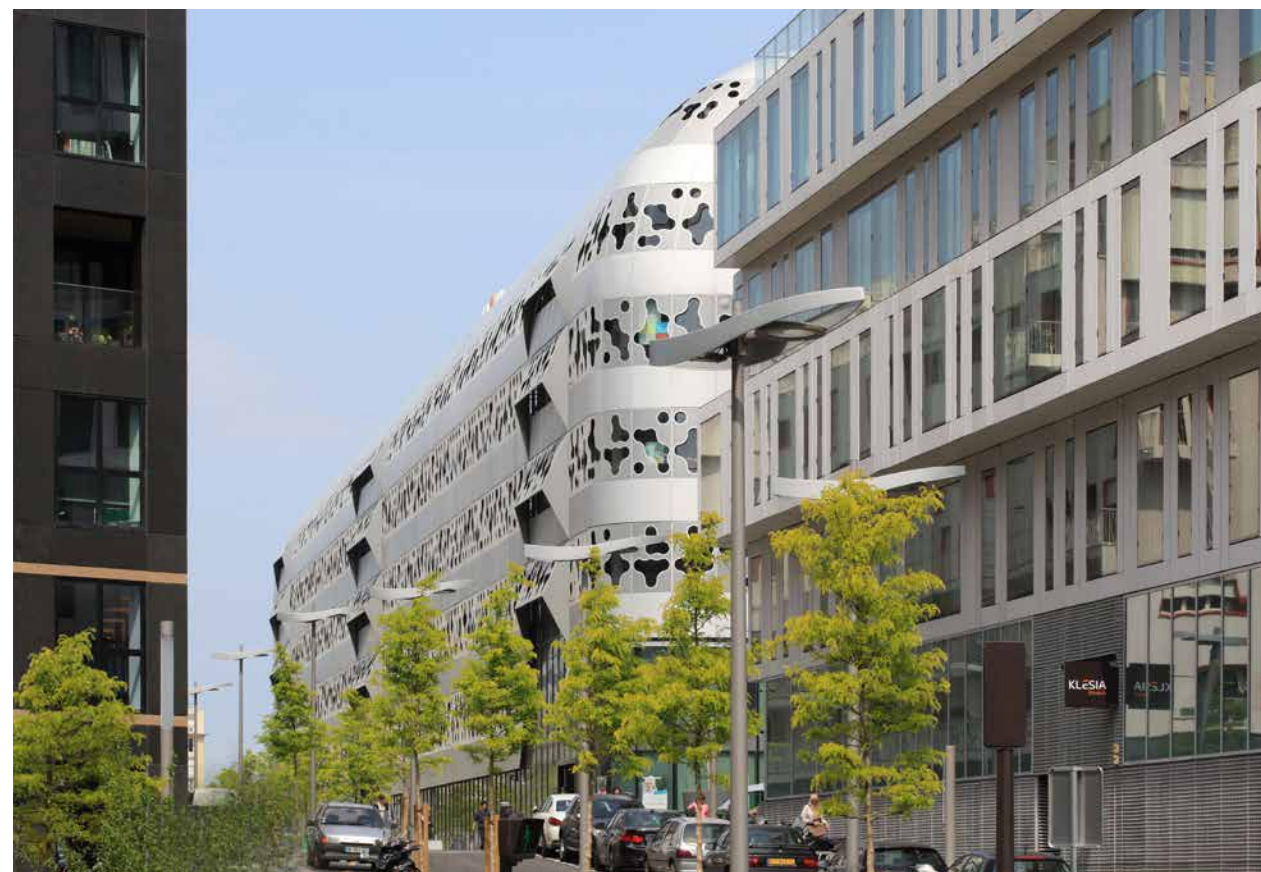
SAUSSURE PONT-CARDINET

D'Hausmann à Batignolles

Opération d'aménagement menée par Espaces Ferroviaires, filiale d'aménagement de SNCF Immobilier, en concertation avec la Ville de Paris et sous forme de lotissement.

Nouveau quartier mixte de 65 000 m² reliant le tissu parisien haussmannien à l'opération de la ZAC Clichy-Batignolles :

- 350 logements : 26 500 m²
- Bureaux : 26 000 m²
- Équipements d'aménagement : voies, espaces verts
- Équipements publics : collège de 480 élèves (1 800 m²), gymnase public, halte-garderie (400 m²)
- Commerces : 1 800 m²
- Surface du site : 1,6 hectare
- Calendrier (dates de début et fin) : 2010 - 2017



Immeubles de bureaux. Strato et Rezo © Jean-Pierre Porcher



Terrasse de l'immeuble Strato © Jean-Pierre Porcher

Acteurs du projet :

- Propriétaire du terrain initial :** SNCF
- Aménageur :** Espaces Ferroviaires
- Architecte urbaniste :** Atelier François Grether
- Paysagiste :** Atelier Jacqueline Osty

Points remarquables :

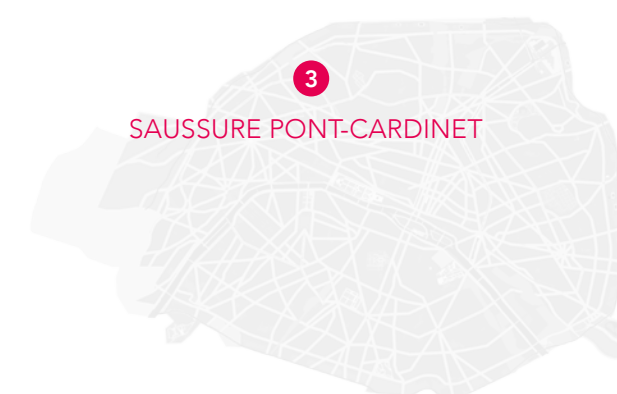
Après avoir accueilli jusque dans les années 1970 la gare des Batignolles puis un centre informatique SNCF jusqu'en 2010, cette emprise de 1,7 hectare le long du boulevard Pereire a donné naissance au quartier Saussure-Pont Cardinet.

Du fait de sa situation, le secteur Saussure Pont-Cardinet marque la reconquête et la transformation des frontières du XVII^e arrondissement. Le prolongement de la ligne 14 du métro et du tramway T3, la proximité de la gare Pont-Cardinet et de la gare Saint-Lazare en font un site très connecté aux réseaux de transport.

Grâce au réaménagement des fonctionnalités ferroviaires, Saussure Pont-Cardinet est devenu un nouveau quartier de ville à la mixité programmatique et sociale : aujourd'hui s'y côtoient des logements, des bureaux, des équipements publics et des commerces. Un soin particulier a été apporté aux espaces publics : jardins ouverts, rues et cheminements nouveaux ont été réalisés pour valoriser le paysage végétal en ville, la qualité des déplacements doux et la présence du piéton.



Site web : www.espacesferroviaires.fr



3
SAUSSURE PONT-CARDINET

Les acteurs du projet :
Le programme en détail

Tertiaire (fiche)

STRATO - Bureaux
Programme SCI PEREIRE CARDINET HARDEL & LE BIHAN ARCHITECTES
Surface utile : 11 169 m²

REZO - Bureaux
Programme SCI PEREIRE CARDINET ANNE DEMIANS
Surface utile : 14 854 m²

Résidentiel et commerces

Immeuble de logements

Programme ICF Habitat NOVEDIS (fiche)
LAN ARCHITECTURE

- 2600 m²
- 40 logements
- 500 m² de commerces en RDC

Immeuble de logements

Programme VINCI IMMOBILIER
STÉPHANE MAUPIN ARCHITECTURE

- 10 800 m²
- 138 logements
- 800 m² de commerces en RDC

Immeuble de logements sociaux

Maître d'ouvrage : ICF Habitat La Sablière (fiche)
Lauréat concours architecte : BARTOLO VILLEMARD ARCHITECTURE

- 7900 m²
- 98 logements sociaux
- 400 m² pour la halte-garderie

Immeuble de logements sociaux (livraison en 2017)

Maîtrise d'ouvrage : ICF Habitat La Sablière
Lauréat concours architecte : Thibaut Robert - Iba Démarche BIM

- 5200 m²
- 74 logements
- 480 m² de commerces

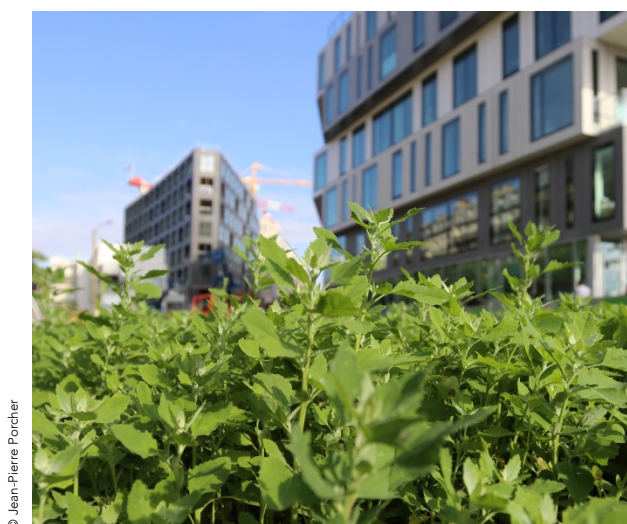
Équipements publics

Collège + Gymnase
Maître d'ouvrage : Mairie de Paris
ATELIER 2/3/4

- Collège : 1 800 m² (480 élèves)
- Un gymnase et un centre sportif accessibles au public
- Logements de fonction



Collège © Jean-Pierre Porcher



© Jean-Pierre Porcher

IMMEUBLES TERTIAIRES / PARIS 17^E



© Jean-Pierre Porcher

STRATO ET REZO

Ces deux immeubles constituent près de 26 000 m² et créent, par leur positionnement le long des voies, une barrière phonique vis-à-vis des autres immeubles du quartier Saussure Pont-Cardinet.

Localisation :

Strato

4 rue Georges Picquart 75017 Paris

Rezo

22 rue Georges Picquart

Acteurs du projet :

Maître d'ouvrage :

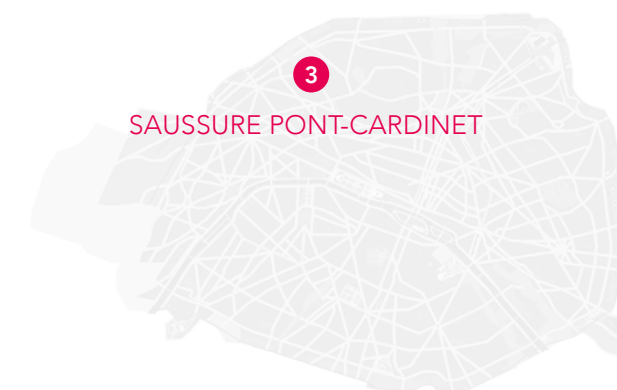
SCI Pereire Cardinet en co-promotion (Espaces Ferroviaires et Linkcity)

Strato

Architectes : Hardel et Le Bihan
Livraison : 15 novembre 2013
Surface utile : 11 169 m²
Capacité d'accueil : 799 personnes

Rezo

Architectes : Anne Démians
Livraison : 17 janvier 2014
Surface utile : 14 854 m²
Capacité d'accueil : 973



3
SAUSSURE PONT-CARDINET

Points remarquables :

Strato et Rezo bénéficient d'une situation stratégique dans le prolongement naturel du quartier central des affaires du 17^e arrondissement. Le développement du pôle urbain de Clichy-Batignolles renforce le dynamisme de ce quartier.

Cette opération tertiaire est un succès locatif avec un utilisateur unique, la société Klesia (2 000 collaborateurs), engagée dès avant la livraison des deux immeubles et installée depuis le 22 avril 2014. Cette réussite est due au juste équilibre entre un aménagement efficace des espaces de travail, la mise en œuvre de nouveaux standards immobiliers et plus de performance économique.

Ces immeubles, construits en bordure de faisceau ferroviaire de la gare Saint-Lazare sont représentatifs des nouveaux standards qualitatifs de l'immobilier tertiaire alliant l'efficacité environnementale à une architecture innovante et vertueuse (luminosité, fonctionnalité, souplesse).

Profil environnemental :

L'obtention des certifications et labels HQE, BBC, et BREEAM Very-Good (gestion optimisée des ressources d'énergie, santé/bien-être et confort des utilisateurs) atteste de la performance de ces immeubles et du confort optimal assuré aux occupants. Ils font partie des premiers immeubles de bureaux livrés à Paris intramuros bénéficiant de ces certifications et respectant les objectifs du Plan Climat de Paris.

• En été, Rezo génère un contrôle des apports solaires par une enveloppe en aluminium perforée et un store extérieur. Le contrôle des apports solaires de Strato est assuré par une façade double peau respirante dans laquelle un store screen est intégré. La façade Nord-Est, quant à elle, constituée de double vitrages performants équipés d'un store intérieur. Ce bâtiment permet également la récupération des eaux pluviales et la rétention d'eau sur les terrasses grâce aux larges zones plantées.

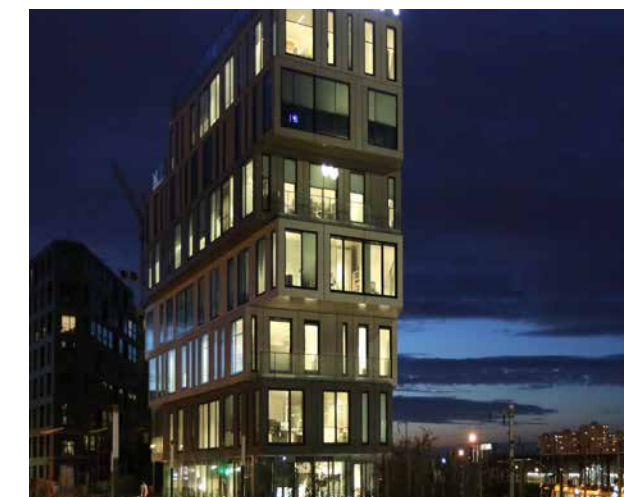
• En hiver, les déperditions thermiques de ces deux bâtiments sont limitées par le complexe de façade d'isolation par l'extérieur et double vitrage/châssis respirant, tout en profitant des apports de chaleur du rayonnement solaire.

• Grâce à l'utilisation du réseau CPCU pour le chauffage (énergie renouvelable), Rezo et Strato font partie des bâtiments parisiens les plus économes en termes de consommation énergétique.

• Ces immeubles visent une consommation de 50kWh/m²/an.

• Les protections solaires mises en œuvre sont asservies à une sonde de luminosité et peuvent être contrôlées par l'utilisateur selon ses besoins. Pour un confort optimal, des plafonds rayonnants installés sur Strato et Rezo assurent le refroidissement en période estivale en utilisant l'inertie de la dalle. Leur mise en œuvre permet aussi le traitement acoustique des plateaux de bureaux.

• En toiture des deux immeubles, la réalisation des panneaux solaires thermiques apporte un appoint entre 40 % et 60 % des besoins en eau chaude sanitaire au réseau de chaleur CPCU pour les deux restaurants d'entreprise.



Immeuble de bureaux Strato © Jean-Pierre Porcher



IMMEUBLE RÉSIDENTIEL / PARIS 17^E



© Fabrice Singevin

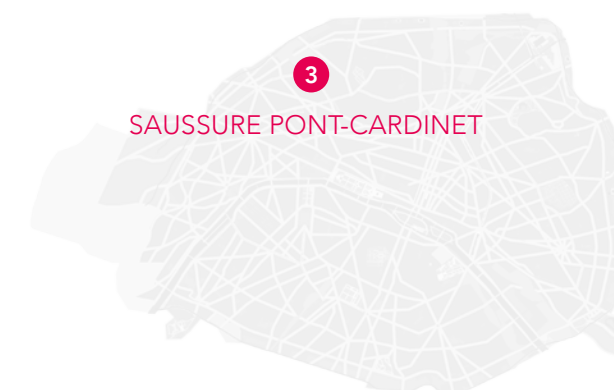
RÉSIDENCE PONT-CARDINET SAUSSURE

Maîtrise d'ouvrage

ICF Habitat Novedis
Cabinet LAN Architecture
(désigné en juillet 2010)
Permis de construire obtenu
en octobre 2011
• 2 708 m² SHON
• 40 logements non
conventionnés à loyer libre :
8 T1, 14 T2, 12 T3, 5 T4
et 1 T5 duplex
Livraison septembre 2014

5 rue Marie-Georges Picquart

L'immeuble, certifié Cerqual H&E BBC Effinergie, est composé de 40 logements, 25 places de stationnement et 3 commerces. Tous les logements disposent d'une loggia et d'une cave. C'est la première opération dans le groupe ICF Habitat à avoir testé les visites virtuelles lors de la location : tous les logements étaient loués en 1 mois, avant même la livraison de l'immeuble en septembre 2014.



Situé dans le 17^e arrondissement de Paris, au sud du site des Batignolles, le bâtiment est en vis-à-vis du vaste programme d'aménagement de la ZAC Clichy-Batignolles.

Le cabinet Lan Architecture a souhaité donner aux appartements, du T1 au T5 duplex, des lignes contemporaines et épurées avec de grandes baies vitrées. Chaque logement est donc volontairement très éclairé, spacieux et organisé autour d'une loggia, prolongeant ainsi l'espace de vie intérieure vers l'extérieure. Par ailleurs, l'immeuble de Saussure cherche à anticiper la mutation des usages, en proposant notamment une réversibilité parfaite entre immeuble de logements et plateaux de bureaux. Pour la 33^e édition des Prix d'architecture de l'Équerre d'Argent et de la Première œuvre, la résidence « Pont Cardinet-Saussure » a été nommée dans la catégorie « Habitat ».

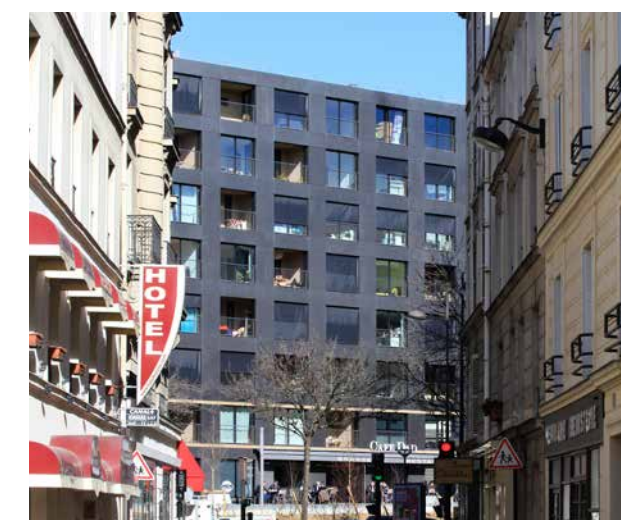
Équipements techniques innovants

La production d'eau chaude est assurée par la sous station de chauffage urbain (CPCU).

- Dans le but de favoriser les énergies renouvelables, le bâtiment est équipé d'un récupérateur de chaleur des eaux grises. Le préchauffage de l'eau chaude sanitaire est assuré par un système de récupération de chaleur des eaux grises (eaux provenant du lavabo, de la douche ou baignoire et de la machine à laver.)

- Dans un souci de confort et d'économie d'énergie, chaque logement bénéficie d'une ventilation dite «double flux.» La ventilation double flux permet un renouvellement de l'air ambiant dans le logement, évitant ainsi d'ouvrir les fenêtres de manière prolongée. L'apport d'air neuf est assuré par les bouches de soufflage situées dans le séjour et les chambres. L'air vicié est aspiré par les bouches d'extraction situées dans les pièces humides (cuisine, SDB et WC). En hiver, l'air neuf entrant est filtré et préchauffé prioritairement par la chaleur récupérée de l'air extrait, puis, en appoint si nécessaire, par le réseau de chauffage collectif.

En été, l'air soufflé assure un rafraîchissement de l'ensemble du logement.



Logements ICF Habitat Novedis © Jean-Pierre Porcher

Objectif : répondre au Plan Climat de la ville de Paris à savoir une **consommation énergétique de 50 kWh/m²shon/an** en énergie primaire (consommations de chauffage, d'eau chaude, d'éclairage, de ventilation et de climatisation) pour les opérations neuves, dépassant ainsi les normes du label BBC.

IMMEUBLE RÉSIDENTIEL / PARIS 17^E



RÉSIDENCE SAUSSURE

Maîtrise d'ouvrage
ICF Habitat La Sablière
Bartolo Villemard
Architecture
• 7 900 m²
• 98 logements sociaux
• 400 m² pour
la halte-garderie

25-31 rue Marie-Georges Picquart

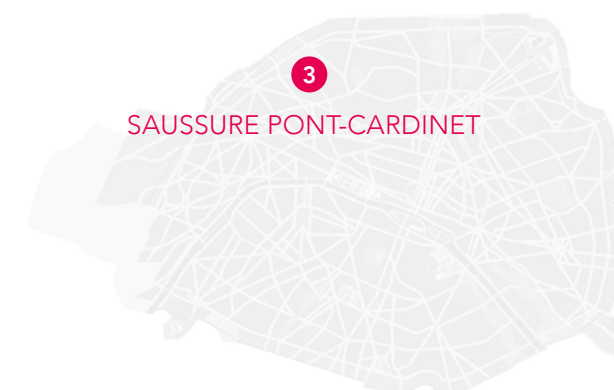
Construction juin 2015

Construire du logement social sur site ferroviaire recyclé

ICF Habitat La Sablière a réalisé un immeuble de 98 logements sociaux, dont 10 Unités de Logements Spécialisés et 1 halte-garderie. Edifié sur un ancien site ferroviaire, il s'inscrit dans l'opération d'aménagement Saussure Pont-Cardinet, menée par Espaces Ferroviaires.

Innovier pour construire des logements peu consommateurs d'énergie

Cette opération compte plus 200 jardins d'hiver faisant office de tampon thermique et acoustique, 25 à 30 % d'économies de chauffage sont envisagées. Les logements disposent d'une double ou triple orientation. Un système de récupération de chaleur sur les eaux usées est utilisé pour la production d'appoint d'eau chaude. Cette résidence BBC respecte le plan climat Ville de Paris 50 kWh/m²/an.



Équipements techniques innovants

L'eau chaude sanitaire est produite par un système de récupération de chaleur des eaux usées couplé avec CPCU. L'Energy Recycling System[®], récupère les calories des eaux grises, dont la température est comprise entre 25° et 30°, des lave-linge, douches... pour alimenter ensuite une pompe à chaleur. Le système est composé d'une cuve dans laquelle circulent les eaux usées en contact avec des échangeurs.

L'énergie captée augmente la température de l'eau circulant dans ces échangeurs qui, couplés à une pompe à chaleur, créent de l'eau chaude sanitaire réinjectée dans le réseau principal des immeubles.

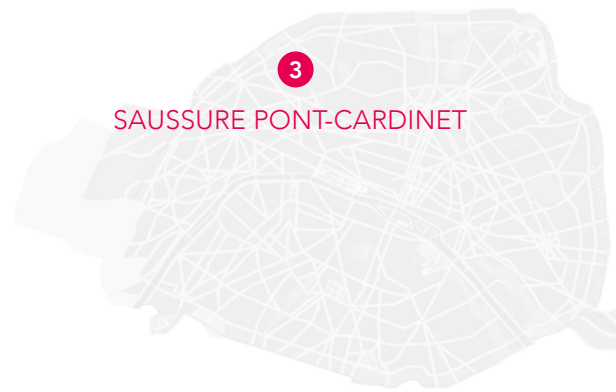
Panneaux en verre thermorégulateurs pour les jardins d'hiver : à la fois ouverts comme des balcons et fermés comme des loggias, ils permettent aux locataires de disposer d'un espace lumineux, tout en assurant une isolation supplémentaire.

Les 10 logements ULS sont équipés en domotique pour favoriser l'autonomie des personnes en situation de handicap moteur lourd : une télécommande contrôlée à distance les portes, l'ascenseur, les volets, les lumières...

CO₂ économisés

Approvisionnement durables et objectifs de performance

- Chauffage produit par la CPCU = **ENR**
- Économies envisagées sur la production d'eau chaude sanitaire : **30 %** avec système ERS
- Économies envisagées sur consommation de chauffage : **30 %** grâce à l'isolation thermique



3
SAUSSURE PONT-CARDINET

ZOOM

À Saussure Pont Cardinet, première démarche BIM pour ICF Habitat La Sablière dans une l'opération du lot 4.7 de 74 logements sociaux livrés en 2017.

Thibaut Robert, l'architecte du projet nous décrit les enjeux.

Une démarche BIM de modélisation des données a été entamée sur ce projet à votre initiative, qu'apporte-elle de particulier ?

"Oui, et c'est en partie parce que nous avons initié cette ambition avec l'entreprise Legendre que nous avons pu travailler rapidement des partis architecturaux assez complexes dans le délai forcément limité du concours. L'entreprise Legendre et l'agence avons décidé de mettre en commun nos synergies de développement sur ce sujet innovant. De façon synthétique, le BIM (pour building information modeling ndlr) permet de réaliser l'avatar virtuel du projet non encore construit grâce à des modes opératoires de conception collaboratifs. Ce qui au stade du concours nous a permis d'identifier rapidement la façon de réaliser le projet architectural selon les modes opératoires de l'entreprise et, en retour, ceux-ci nous ont permis d'améliorer l'écriture architecturale du projet et de la fiabiliser. Et nous allons poursuivre cette démarche pendant le chantier qui va démarrer bientôt.



© Droits réservés

On va même faire un peu plus, ICF Habitat La Sablière a accepté que trois des bâtiments du secteur Saussure puissent servir de support pédagogique à l'enseignement de projet BIM que je donne dans le cadre du Mastère Spécialisé BIM, co-dirigé par l'École des Ponts et par l'ESTP. Les professionnels qui suivent ce mastère, qui couvrent tous les métiers du bâtiment et des travaux publics, ont pu ainsi appréhender toutes les potentialités du BIM, et y compris dans le cadre plus vaste du projet d'aménagement.

Ces deux initiatives permettent finalement à certains d'appréhender correctement le BIM, et à d'autres comme nous, de progresser.

Ce principe de conception et de suivi de la construction se trouve donc au centre de vos méthodologies de projets, pour quelles raisons ?

Nous savons, par notre expérience acquise, que le BIM est au service de l'architecture et de ceux qui y habitent, si l'on s'en sert à bon escient et pour ce qu'il peut apporter au projet. Il s'agit certes d'un outil encore innovant et de méthodes particulières. Mais comme tout outil, une fois qu'on le connaît, il vient enrichir la palette de tous les outils dont l'architecte peut se servir pour concevoir et imaginer des projets à partie de pages blanches. Cette démarche BIM comporte un nombre certain de vertus, dont celle de rassembler tous les interlocuteurs au service du projet, et d'augmenter la pertinence des propositions que nous faisons. Et y compris, je le crois, dans la façon de maîtriser puis de concrétiser des intentions architecturales spécifiques.

C'est pour cela que j'ai décidé, il y a dix ans, de placer le BIM au cœur des méthodologies projets de l'agence, et pour tous les types de projets. Pour pouvoir innover tout en maîtrisant et collaborer en renforçant la compréhensions des métiers pour les uns et les autres. Et tout ceci, au services des habitants ou des résidents, cela va de soi."



SNCF IMMOBILIER

QUI SOMMES-NOUS ?

SNCF IMMOBILIER, dirigé par Benoît Quignon, est un des 5 grands métiers du Groupe SNCF.

SNCF IMMOBILIER ASSURE 3 MISSIONS :

- La gestion et l'optimisation immobilière du parc tertiaire, industriel, et ferroviaire ;
- l'aménagement et la valorisation des biens fonciers et immobiliers non utiles au système ferroviaire avec notamment sa filiale Espaces Ferroviaires ;
- et celle d'opérateur du logement et de bailleur social avec sa filiale ICF Habitat et son patrimoine de 100 000 logements (dont 90 % de logements sociaux).

SNCF Immobilier comprend 7 Directions immobilières territoriales qui travaillent avec les acteurs locaux sur l'ensemble du territoire national. SNCF Immobilier comprend également plusieurs filiales dont ICF Habitat et Espaces Ferroviaires.

CHIFFRES CLÉS

600 COLLABORATEURS

(auxquels s'ajoutent les 2 000 salariés ICF Habitat)

20 000 HECTARES DE FONCIER

dont 3 000 urbanisables dès à présent

12 MILLIONS DE M²

de bâtiments industriels et tertiaires et d'activités sociales

100 000 LOGEMENTS SOCIAUX ET LIBRES

POUR SNCF, L'ÎLE-DE-FRANCE, C'EST :

- 65 % des voyageurs sur 10 % du réseau ferroviaire, + 30% de voyageurs transportés en 11 ans.
- 2,8 % du territoire français et 19 % de la population française.
- 250 ha urbanisables, dont 50 ha sur Paris, soit 2/3 des réserves foncières de la capitale
- 60 % de l'activité immobilière du Groupe SNCF
- 3 600 000 m² de bâtiments industriels et tertiaires soit 30 % du parc national ferroviaire
- Plus de 40 000 logements



SNCF IMMOBILIER

QUI SOMMES-NOUS ?

ICF HABITAT

ICF Habitat est une filiale de SNCF Immobilier. Opérateur de logement et bailleur social, ICF Habitat gère un patrimoine de 100 000 logements (dont 90 % de logements sociaux) via ses six sociétés : 4 Entreprises sociales pour l'habitat (ESH), une filiale de logements intermédiaires et à loyer libre (Novedis) et une société de transactions immobilières (Transactif).

ICF Habitat La Sablière

ICF Habitat La Sablière est une société d'ICF Habitat. Elle gère un patrimoine de 39 500 logements et studios/chambres dans les 8 départements d'Île-de-France. Elle contribue au développement d'une offre nouvelle de logements sociaux avec un objectif de construction de 900 à 1000 logements/an. La société mène également une politique de rénovation active de ses résidences pour améliorer le cadre de vie et l'attractivité de son patrimoine.

ICF Habitat Novedis

ICF Habitat Novedis est une société d'ICF Habitat. Filiale de logements à loyer libre, ICF Habitat Novedis investit, construit, gère et entretient un patrimoine de plus de 9 000 logements intermédiaires qui s'adressent en priorité aux agents SNCF en mobilité et à toute personne dont les revenus dépassent les plafonds sociaux.

Engagée dans une démarche de création de valeur orientée vers ses clients, la société mène dans les grandes métropoles régionales une politique active de développement et de rénovation de son patrimoine. Avec près de 215 collaborateurs et un chiffre d'affaires de 74,8 millions d'euros en 2015, ICF Habitat Novedis se positionne comme un acteur reconnu du marché de l'immobilier locatif.

ESPACES FERROVIAIRES

Espaces Ferroviaires est la filiale d'aménagement et de promotion de SNCF Immobilier. Créée en 1991, elle achète des terrains qui ne sont plus exploités par l'activité ferroviaire afin de les réinsérer dans la ville et contribuer au développement urbain en construisant notamment des logements, des bureaux, des commerces ou encore des hôtels.

CONTACTS PRESSE

SNCF Immobilier, directrice de la communication : **Caroline de Jessey**, 06 21 80 35 63, caroline.de-jessey@sncf.fr

Groupe SNCF : **Florence Lugnier**, 0778875259, florence.lugnier@sncf.fr

ICF Habitat la Sablière : **Martine Gillot**, 06 75 47 97 43, martine.gillot@icfhabitat.fr

