RETROUVEZ ESPACES FERROVIAIRES **AU MIPIM 2019**

SNCF IMMOBILIER

SOMMAIRE

LES ANNONCES D'ESPACES FERROVIAIRES
AU MIPIM 2019 5

HÉBERT
PARIS 18ÈME ARRONDISSEMENT 6

CHAPELLE INTERNATIONAL
PARIS 18ÈME ARRONDISSEMENT 8

GARE DE LYON-DAUMESNIL
PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT 12

RAYNAL-SERNAM
À TOULOUSE 14

ÎLOT BEAUMONT
À RENNES 16

PROGRAMME

MERCREDI 13 MARS

15h – 15h30

CASE STUDY 15 HECTARES D'INNOVATIONS URBAINES DANS PARIS, OPÉRÉS PAR ESPACES FERROVIAIRES

Palais -1, Coral Room

Avec **Pierre-Marie AUFFRET**, Architecte-Urbaniste, Chef de Projet, Agence Claire Schorter ; **Franck BOUTTÉ**, Président Directeur, Franck Boutté Consultants.
La conférence sera animée par **Baptiste ROUX DIT RICHE**, Consultant Éditorial.

17h – 17h30

PRÉSENTATION DU PROJET URBAIN HÉBERT – PARIS 18ÈME

Stand SNCF Immobilier, Palais-1.D51

Avec **Pierre-Marie AUFFRET**, Architecte-Urbaniste, Chef de Projet, Agence Claire Schorter.

JEUDI 14 MARS

15h – 15h30

PRÉSENTATION DU PROJET RENNES BEAUMONT « TRILOGY »

Stand SNCF Immobilier, Palais-1.D51

Avec **Jean BADAROUX**, Directeur Général de Territoires Rennes et **Pascal MARTIN**, Directeur Général du Groupe Legendre.

16h – 16h30

PRÉSENTATION DU PROJET LOT H DE CHAPELLE INTERNATIONAL, PARIS

Stand SNCF Immobilier, Palais-1.D51

Avec **Olivier DE LA ROUSSIÈRE**, Président de Vinci Immobilier et **Guillaume PASQUIER**, Directeur Développement Foncières de La Française.

SNCF

LES ANNONCES D'ESPACES FERROVIAIRES AU MIPIM 2019

SNCF Immobilier valorise les actifs qui ne sont plus utiles à l'activité d'exploitation pour l'entreprise : 33 sites stratégiques de développement ont été identifiés en 2015. Il s'agit de foncier ferroviaire ou industriel, souvent situé au cœur de grandes métropoles et agglomérations avec lesquelles les protocoles de partenariat sont mis en place.

Le potentiel de ce patrimoine est inédit : à travers des projets urbains majeurs en cours de définition en étroite collaboration avec les collectivités concernées, ces fonciers seront ancrés dans les territoires et contribueront à la Ville de demain.

Redonner vie à ces sites ferroviaires pour les convertir en nouveaux quartiers durables et intégrés dans le territoire, est la mission principale d'Espaces Ferroviaires, en sa qualité de filiale d'aménagement urbain et de promotion immobilière du Groupe SNCF, au sein de la branche SNCF Immobilier.

À l'occasion du MIPIM 2019, Espaces Ferroviaires annonce les avancées significatives attendues en 2019 sur ces principales opérations d'aménagement dont elle assure la maîtrise d'ouvrage.

HÉBERT
PARIS 18ÈME ARRONDISSEMENT

Équipe de conception : Agence Claire Schorter, Jacqueline Osty et Associés, OGI, Elioth

Entre la porte de la Chapelle et la porte d'Aubervilliers, le projet Hébert complètera la métamorphose du nord-est de la capitale, par la reconversion d'une emprise ferroviaire de 5,2 hectares.
Hébert sera un nouveau quartier urbain mixte bas carbone, fabriqué au travers d'un système collaboratif et responsable, exemplaire en matière sociale et environnementale.

Le programme de 103 000 m² SDP, organisé autour d'un jardin de 4 000 m² et d'une promenade plantée le long du faisceau ferroviaire, comprend :

49 000 M²
DE LOGEMENTS
SOIT ENVIRON
800 LOGEMENTS

39 500 M²
DE TERTIAIRES
SOIT ENVIRON
3 700 EMPLOIS

4 800 M²
D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS
AVEC UNE CRÈCHE

1 000 M²
DE LOGISTIQUE URBAINE

8 700 M²
DE COMMERCES, D'ACTIVITÉS ET DE SERVICES DE QUARTIER

Au mois de janvier 2019, Espaces Ferroviaires a signé l'accord d'acquisition du foncier avec les propriétaires SNCF, ainsi que le protocole foncier avec la Ville de Paris pour la cession des terrains qui permettront d'élargir la rue de l'Évangile et de réaliser la future crèche.
Afin d'engager la première phase opérationnelle d'aménagement, elle a signé avec la Ville de Paris la convention de participation aux équipements (PUP) ainsi que la convention de transfert des voies, réseaux et espaces communs des phases 1 et 2, puis déposé, le permis d'aménager de la phase 1 en février 2019.

L'enquête publique débutera en septembre 2019 pour une durée d'un mois.
Le permis d'aménager de la phase 1 devrait être délivré en février 2020.

L'année 2019 sera marquée par les lancements commerciaux des premiers lots du projet :

- Environ 30 000 m² SDP de bureaux, commerces et services.
- Environ 12 700 m² SDP d'équipement d'enseignement & logements en accession, libres et logements sociaux.

CHAPELLE INTERNATIONAL
PARIS 18ÈME ARRONDISSEMENT

Équipe de conception : L'AUC, OGI, Bas Smets

Chapelle International est une belle démonstration de la démarche de transformation urbaine opérée par Espaces Ferroviaires aménageur du site, avec la reconversion de 7 ha de foncier ferroviaire en un quartier durable accueillant 150 000 m² SDP qui mixe les fonctions et les usages. Cette opération a été engagée après l'obtention du permis d'aménager en 2014. Quatre ans plus tard, 85 % du programme est en construction.

D'ici 2023, ce nouveau quartier accueillera environ 3 000 salariés et 3 000 habitants.

La programmation comprend :

35 000 M²
DE BUREAUX

UNE ÉCOLE
DE 12 CLASSES ET
UNE CRÈCHE
DE 99 BERCEAUX

56 000 M²
DE LOGEMENTS ACCESSION, LIBRES, INTERMÉDIAIRES, SOCIAUX, BAIL À VIE, AINSI QUE DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTS ET TRAVAILLEURS

UN GYMNASE
ET UN ÉQUIPEMENT **CULTUREL**

45 000 M²
D'HÔTEL LOGISTIQUE MULTIMODAL
DONT **33 000 M²** DE LOGISTIQUE
URBAINE EMBRANCHÉE EN PLEIN PARIS

22 000 M²
D'ESPACES PUBLICS

7 000 M²
D'AGRICULTURE
URBAINE
EN TOITURE

3 000 M²
DE TERRAINS
DE SPORTS

8 000 M²
DE SOHO
SMALL OFFICE
HOME OFFICE

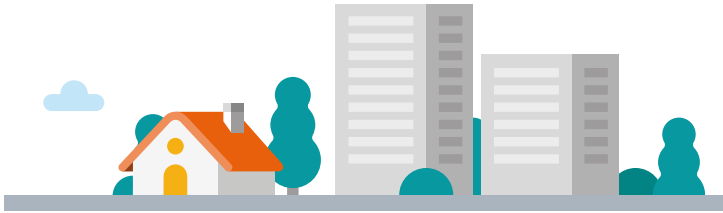
En décembre 2018, Vinci Immobilier et Espaces Ferroviaires ont signé la promesse synallagmatique de vente de la cession du lot H. Composé de deux immeubles de 37 et 50 mètres de hauteur, l'ensemble immobilier comporte environ 9 000 m² SDP de logements avec des services partagés et un socle commun de1 800 m² dédié aux SOHOS.

Le permis de construire a été déposé fin d'année 2018 en vue d'une cession du terrain programmée fin 2019.

Réalisé par Vinci Immobilier, le lot H sera conçu comme un îlot jardin autour duquel s'organiseront les différents programmes, 128 logements, 15 unités de SOHO et 76 places de stationnement.

Le projet architectural est conçu par les agences Armand Nouvet Data architectes, accompagnées du bureau d'études Elithis.

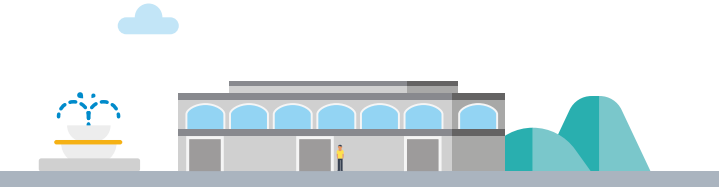
Les objectifs environnementaux recherchés sont très ambitieux avec notamment la certification E+C-. Le socle et un des immeubles de l'ensemble immobilier comprendront une structure « poteaux poutres » 100 % bois.



Le socle de 1 800 m² SDP de SOHO sera vendu à la RIVP, gestionnaire de l'ensemble des SOHO de l'opération Chapelle International.

L'immeuble de 3 000 m² SDP sera vendu à La Française qui propose aux familles aux revenus modérés une offre de logements basée sur la propriété à vie.

L'immeuble de 6 000 m² SDP sera dédié aux logements en accession qui seront commercialisés par Vinci Immobilier.
Depuis le mois de février, une pré commercialisation *via* la plateforme HABX permet de concevoir des logements sur mesure avec les futurs acquéreurs.



En mars 2019, Espaces Ferroviaires lance la commercialisation du dernier îlot de l'opération Chapelle International, le lot I, par la consultation d'opérateurs. Le Lot I totalise 6 390 m² de logements et équipement public, répartis en 2 200 m² de logements sociaux, 2 740 m² de logements libres, 1 000 m² de programme innovant et 450 m² d'équipement culturel dédié aux pratiques artistiques amateurs.

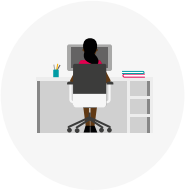
GARE DE LYON-DAUMESNIL
PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT

Équipe de conception : Urbaniste Rogers Stirk Harbour + Partners, Michel Desvigne Paysagiste, Tolila + Gilliland, Franck Bouttté Consultants, Ingerop

Le projet urbain Gare de Lyon-Daumesnil, se dessine à proximité du faisceau ferroviaire de la Gare de Lyon, entre la rue de Rambouillet et la rue du Charolais, sur une emprise foncière de 6 hectares. En étroite coordination avec la Ville de Paris, Espaces Ferroviaires, aménageur de l'opération, préfigure un nouveau quartier mixte bas carbone au travers d'une offre urbaine innovante : quartier éponge, biodiversité positive, économie des ressources, mutualisation énergétique, économie circulaire, nouveaux usages.

Le programme d'environ 110 000 m² SDP, dont 90 000 m² de nouveaux programmes, est organisé autour de 3 hectares d'espaces publics végétalisés, dont un jardin d'1 hectare, véritable coulée verte. Il comprend :

44 000 M²
DE LOGEMENTS,
SOIT ENVIRON 600 LOGEMENTS LIBRES, INTERMÉDIAIRES ET SOCIAUX



44 000 M²
DE BUREAUX

3 500 M²
D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS
DONT UNE CRÈCHE ET UNE ÉCOLE

11 000 M²
DE COMMERCES ET ACTIVITÉS

600 M²
DE LOGISTIQUE URBAINE

9 000 M²
D'ÉQUIPEMENTS FERROVIAIRES

Gare de Lyon-Daumesnil sera l'occasion de promouvoir des modes constructifs innovants faisant appel à des matériaux peu émissifs en gaz à effet de serre (bois, béton haute performance…) et une approche énergétique sobre largement basée sur les énergies renouvelables.

En 2017, Espaces Ferroviaires, aménageur de l'opération, a signé le protocole foncier avec les propriétaires SNCF, ainsi que 2 conventions avec la Ville de Paris : celle de participation aux équipements (PUP) et celle de transfert des voies, réseaux et espaces communs pour la phase 1.

En mai 2018, Espaces Ferroviaires a déposé le permis d'aménager de la phase 1, qui fait l'objet d'une enquête publique en cours et devrait être délivré en septembre 2019.

L'année 2019 sera marquée par l'engagement commercial des premiers lots de la phase 1 du projet :

- Environ 10 000 m² de bureaux avec services et commerces en RDC.
- Environ 17 550 m² répartis en 16 900 m² de logements et 950 m² de commerces.

RAYNAL-SERNAM À TOULOUSE

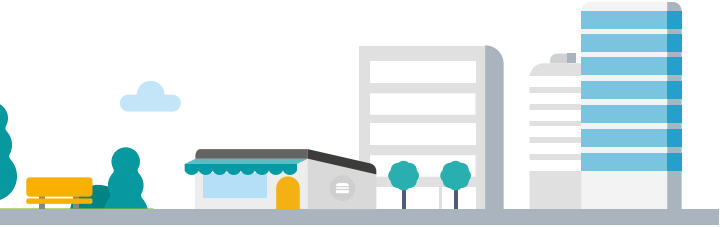
Au sein du projet urbain Toulouse Sud Ouest, le site de la halle Sernam de superficie foncière d'environ 1,7 ha représente un enjeu majeur de transformation urbaine.

En 2018, Espaces Ferroviaires a engagé la reconfiguration du site Sernam, en coordination avec l'aménageur « Europolia » de la future ZAC Toulouse EuroSudOuest, pour préfigurer le devenir de ce site. Son nouveau visage sera celui du premier campus tertiaire de Matabiau avec un programme immobilier d'environ 65 000 m² SDP intégrant principalement des bureaux, des services, des commerces.

L'engagement de la création de la ZAC Toulouse EuroSudOuest, portée par les collectivités, associée aux processus d'adaptations des documents d'urbanisme soumis actuellement à enquête publique, permet l'accompagnement de ce développement. Les aménagements dans le cadre de la ZAC permettront d'assurer la desserte de ce futur secteur tertiaire.

2019 sera l'année du lancement opérationnel de ce projet ambitieux de Campus Matabiau. En tant que développeur urbain de ce site, Espaces Ferroviaires, prépare, en étroite relation avec les collectivités, les conditions de transformation de ce site, en vue de sa viabilisation et de la cession des charges foncières à des opérateurs.

En mai 2019, Espaces Ferroviaires lancera la consultation d'opérateurs immobiliers, recherchant ses partenaires pour le développement immobilier de la phase 1, qui pourrait totaliser 35 000 m² de programmes économiques tertiaires avec services, réalisables en plusieurs tranches.



ÎLOT BEAUMONT À RENNES

Au sein du projet de transformation urbaine autour de la Gare de Rennes, et en étroite coordination avec l'aménageur « Territoires » de la ZAC EuroRennes, la métamorphose du site Beaumont d'emprise foncière de 5 000 m² se prépare.

En tant qu'ensemblier urbain de l'Îlot Beaumont, Espaces Ferroviaires reconfigure ce foncier et l'inscrit dans la stratégie urbaine et programmatique de la ZAC.

En 2018, l'organisation de consultation d'opérateurs immobiliers a permis à Espaces Ferroviaires de retenir l'opérateur Legendre Immobilier pour le développement du programme mixte de 25 000 m² qui offrira :

12 200 M²
DE BUREAUX
AVEC DES ESPACES DE SERVICES

1 500 M²
DE COMMERCES

11 200 M²
DE LOGEMENTS
REGROUPANT ENVIRON 215 LOGEMENTS, DONT UNE RÉSIDENCE GÉRÉE.

4 000 M²
DE PARKING

Legendre Immobilier vise l'obtention du label NF HQE bâtiments tertiaires pour l'ensemble immobilier de bureaux et la certification NF Habitat HQE pour le programme de logements.

En décembre 2018, Legendre Immobilier et Espaces Ferroviaires ont signé la promesse synallagmatique de vente de la cession de Rennes Beaumont. Le permis de construire a été déposé par Legendre Immobilier en janvier 2019 en vue d'une cession du terrain programmée fin 2019.

Les travaux de démolition des bâtiments existants démarreront au mois de mai 2019 et les travaux des espaces publics environnants au mois de juin de cette même année par Territoires Publics. Les travaux de construction débuteront en 2020 pour une livraison prévisionnelle de l'ensemble fin 2022 / début 2023.

Développé par Legendre Immobilier, le programme immobilier nommé « TRILOGY » offrira une expérience unique associant bureaux / résidentiel / commerces, avec, pour chaque destination, des pratiques et usages innovants ou originaux : co-living, co-working, penthouses, terrasses en étages... Le socle commercial propose 2 000 m² de fonctions organisées dans un espace ouvert.

«TRILOGY» combine de fortes ambitions environnementales et carbone dans une écriture architecturale sobre et iconique conçue par l'agence d'architecture Kempe Thill et Atelier 56S.

SNCF

CONTACTS PRESSE

SNCF IMMOBILIER

Pascal TRAVERS
Directeur de la Communication

pascal.travers@sncf.fr
Tél. : 06 17 51 10 10

Plus d'informations : http://www.presse-sncf-immobilier.fr
Twitter : @SNCFImmobilier

ESPACES FERROVIAIRES

Nathalie NEYRET
Directrice de la Communication

nathalie.neyret@espacesferroviaires.fr
Tél. : 06 11 38 92 51

Réalisation : etcompagnie - RC 421 203 555
Crédits photos : Vinci Immobilier, Armand Nouvet et DATA architectes - Michel Desvigne Paysagiste
François Marcuz - Kreaction - Vinkvisuals - www.leuropevueduciel.com

Mars 2019

SNCF IMMOBILIER