

ESPACES FERROVIAIRES MÉTAMORPHOSE LA VILLE



AMÉNAGEMENT URBAIN
PROMOTION IMMOBILIÈRE

ESPACES
FERROVIAIRES



FABRIQUE

LA VILLE SUR UN EXCEPTIONNEL



© Jacques Leroy, Direction de l'Urbanisme, Ville de Paris

Au cœur des villes, de vastes emprises ferroviaires inexploitées occupent des lieux stratégiques dans le tissu urbain. Ces sites complexes offrent un potentiel exceptionnel pour développer la ville de demain et la faire vivre dans toutes ses composantes fonctionnelles.

Espaces Ferroviaires, filiale d'aménagement urbain et de promotion immobilière de SNCF, a pour vocation de redonner vie à ces fonciers ferroviaires désaffectés. Elle les métamorphose en de nouveaux morceaux de ville, des éco-quartiers offrant une qualité de vie durable et moderne aux usagers, et accompagne ainsi les mutations urbaines et sociétales de notre temps.

Fabrique innovante et agile, Espaces Ferroviaires est aussi héritière de l'histoire du rail et du train. Elle s'attache donc à conserver et revisiter le patrimoine industriel remarquable des sites ferroviaires qu'elle valorise.

Gare de Lyon - Daumesnil

Un quartier Bas Carbone au cœur du 12^{ème} arrondissement de Paris : 600 logements mixtes, 45 000 m² d'activités tertiaires, des commerces, 1 ha d'espaces verts, un groupe scolaire et une crèche, un centre d'avitaillement pour la gare de Lyon et un espace de logistique urbaine. Les grandes halles seront réhabilitées pour devenir un lieu d'attraction urbaine au cœur de l'arrondissement.

2017 : dépôt du permis d'aménager et lancement commercial

2019 : démarrage des travaux.

Plus d'information : www.garedelyondaumesnil.sncf.com

PILOTER TOUTE LA CHAÎNE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

De la libération de fonciers ferroviaires à la conception du projet d'aménagement, puis à la construction et à la promotion des programmes immobiliers, Espaces Ferroviaires maîtrise tout le processus de redéveloppement des sites où peuvent encore coexister activités ferroviaires et nouveaux projets urbains.

Sa démarche est de créer une alliance entre les acteurs publics, privés et ferroviaires dans une même vision du devenir de la ville. L'intégration de la base logistique urbaine de 40 000 m² réalisée par SOGARIS au cœur du quartier Chapelle International, à Paris, avec 6 000 m² d'agriculture urbaine et 4 000 m² d'équipements sportifs sur le toit, en témoigne.

Son engagement : une concertation innovante et continue, dès l'amont et tout au long des projets, qui permet d'intégrer les attentes des acteurs locaux, d'enrichir et d'optimiser tout à la fois le projet urbain et son calendrier de mise en œuvre.



QUER

N FONCIER TIONNEL

PROPOSER LE SUR-MESURE

Chaque site est unique par son rapport à la ville, sa topographie, son potentiel. Espaces Ferroviaires met son expérience au service de chaque projet, au cas par cas.

À toutes les étapes, dans toutes les dimensions du projet, écoute, agilité et réactivité concourent au sur mesure : mise au point du programme, réintroduction de l'activité, définition puis mise en œuvre du projet urbain avec les collectivités territoriales, écoute des riverains pour enrichir les futurs usages... Cette approche, appliquée le plus souvent sur des fonciers exceptionnels par leur grande dimension, permet aussi de répondre avec dynamisme aux demandes des entreprises, même les plus ambitieuses, en particulier l'accueil et la construction de campus urbains au cœur des grandes métropoles.

Les montages, imaginés et ajustés au cas par cas, aboutissent souvent à des opérations de co-promotion, en bonne synergie avec les développeurs immobiliers, mettant à bord les utilisateurs et investisseurs.

Chapelle International

Un site ferroviaire de 7 hectares transformé en quartier urbain innovant avec des programmes mixtes – tertiaire, logements, commerces et activités logistiques – sur 150 000 m². C'est un des 9 secteurs du grand projet de renouvellement urbain de Paris Nord-Est. Un hôtel logistique multimodal y est intégré, une première à Paris.

Une boucle d'eau chaude locale et indépendante intégrant un mix énergétique avec du biogaz, alimentée à 50 % en énergies renouvelables et de récupération, irrigue le quartier.

La concertation avec les riverains, engagée depuis 8 ans, se poursuit par des ateliers réguliers et des comités de suivi réunissant concepteurs, opérateurs, Espaces Ferroviaires et la Ville de Paris.

Plus d'information : www.chapelleinternational.sncf.com



© Espaces Ferroviaires



© SAGL Architectes - Sogaris

© Jacques Leroy, Direction de l'Urbanisme, Ville de Paris



Hébert

5,2 ha transformés en quartier Bas Carbone dans le 18^{ème} arrondissement de Paris, à 500 mètres de la gare Rosa Parks: 800 logements mixtes, 45 000 m² d'activités tertiaires, 15 000 m² d'activités artisanales, des commerces, 4 000 m² d'espaces verts, un groupe scolaire et une crèche.

2017 : dépôt du permis d'aménager

2018 : lancement commercial

2019 : démarrage des travaux.



© Jean-Pierre Porcher

Saussure Pont-Cardinet, achèvement en 2017

Dans le 17^{ème} arrondissement de Paris, près de la ZAC Clichy-Batignolles, un nouveau quartier mixte : 350 logements (dont 50 % de logements sociaux), 28 000 m² de bureaux, 8 000 m² de collège et gymnase, 1 700 m² de commerces.



© Linkcity, Arte Charpentier Architectes



FAIRE

E

Acteur privé au sein d'un groupe public, Espaces Ferroviaires œuvre au quotidien pour rassembler propriétaires fonciers de SNCF, collectivités, opérateurs, investisseurs, gestionnaires et usagers dans une approche ouverte et transversale, pour impulser le « faire ensemble ».

Ce travail de fabrique de projet partagé établit des partenariats durables et de confiance avec les collectivités locales et contribue à l'accélération des dynamiques métropolitaines.

Dès les premières réflexions, les acteurs économiques et sociaux sont associés, les habitants consultés : toutes les intelligences sont mises à contribution et les projets sont co-produits en workshops.

Aménageur et promoteur au sein de la chaîne de création de valeur, en partenariat avec des opérateurs privés, promoteurs, investisseurs, utilisateurs, industriels et acteurs publics, Espaces Ferroviaires a l'ambition de challenger les méthodes de conception et de préparer des projets qui anticipent les modes de gestion. Pour chaque projet, des partenariats sur mesure sont bâtis pour rechercher l'innovation la plus pertinente et faire émerger des solutions de pointe.

L'exercice d'appel à projets sur certains sites a permis d'expérimenter et de concrétiser l'étendue des innovations dont les grandes métropoles ont besoin.

Ordener

Dans le 18^{ème} arrondissement de Paris, un quartier Bas Carbone de 3,7 ha, avec environ 75 000 m² de logements et activités tertiaires, 1 ha d'espaces verts, des équipements publics. Deux halles ferroviaires seront reconverties en programmes d'attraction urbaine culturelle, ludique et commerciale.

Pour favoriser l'innovation, une démarche d'**appel à projets** originale :

- Une nouvelle forme de composition d'équipe, qui associe, dès la phase de candidature, des utilisateurs, des porteurs de projets, des preneurs et investisseurs.
- Un ancrage territorial du projet au travers d'une expérience locale et une dynamique collective vertueuse avec des associations et entreprises locales.
- Le rapprochement d'opérateurs venant de secteurs différents, qui bouscule les codes et apporte un enrichissement du contenu.

Des premières occupations temporaires ont permis de faire découvrir aux habitants la richesse de son patrimoine et son exceptionnel potentiel urbain.

Plus d'information :
www.paris-ordener.sncf.com



© Espaces Ferroviaires





© Jacques Damez



© Grand Train

ENSEMBLE

ÊTRE INVENTIFS ET INNOVANTS

Dans un monde en profonde mutation, l'ambition d'Espaces Ferroviaires est de créer la ville d'aujourd'hui et de rendre possible celle de demain. Et pour cela, allier les énergies publiques et privées, associer la Maîtrise d'Usage et capitaliser sur l'expérimentation réussie.

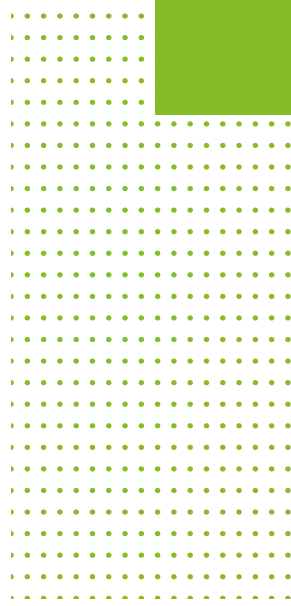
Inventer, c'est d'abord mettre au point de nouvelles méthodes de conception des projets urbains et immobiliers, qui associent en amont les opérateurs pour apporter des solutions globales d'investissement et de gestion.

Innovier, c'est proposer de nouvelles manières d'habiter et de travailler dans des bâtiments pluriels, adaptables et intelligents.

C'est aussi faire émerger des espaces de convivialité mutualisés qui coïncident avec des modes de vie évolutifs.

C'est moderniser les services urbains et les modes de gestion des immeubles et des quartiers de demain.

C'est surtout favoriser des écosystèmes d'innovation vigoureux, associant localement associations, collectifs et entreprises.



AGIR POUR LA SOCIÉTÉ

Les défis environnementaux appellent des solutions inédites pour concrétiser des quartiers Bas Carbone. Les bâtiments font preuve d'innovation environnementale quand ils intègrent des matériaux écologiques ; quand ils expérimentent des végétalisations innovantes ; quand ils révolutionnent la production, la consommation et la récupération d'énergie ; quand ils interagissent de manière intelligente avec leur îlot, le quartier, voire la ville entière.

Ce renouveau urbain responsable focalise l'action des équipes d'Espaces Ferroviaires sur des centaines d'hectares partout en France, où il est possible d'introduire de nouveaux usages là où il n'y en avait plus, de bâtir des éco-quartiers ou des quartiers Bas Carbone, de penser immeubles performants et quartiers intelligents.

Au cœur de leurs préoccupations : des mixités d'usage bien comprises, prenant en compte les aspirations sociales, sociétales et économiques, et des partenariats souvent précurseurs, créateurs de valeur et de mieux vivre ensemble.

Au travers du partenariat avec le CSTB, quatre axes d'innovation seront implémentés dans les projets : maquette numérique quartier et immeubles (BIM), contraintes vibratoires et acoustiques, performance énergétique pour une maîtrise des coûts de gestion/Smart Grid, immeubles et quartiers Bas Carbone.



© Jean-Claude N'Diaye

CRÉATEUR DE VALEUR AU CŒUR DES VILLES

Filiale d'aménagement et de promotion de SNCF, Espaces Ferroviaires maîtrise toute la chaîne de compétences qui concourent à la régénération des sites ferroviaires non exploités. Depuis plus de 25 ans, ses équipes valorisent ces espaces urbains complexes. Elles contribuent de fait au développement des villes, en partenariat avec les collectivités locales, des opérateurs promoteurs, des bailleurs sociaux, des investisseurs nationaux et internationaux et en relation avec les utilisateurs.

AMÉNAGEMENT URBAIN

De l'étude de faisabilité jusqu'à la mise en œuvre d'un projet d'aménagement : réalisation des études préalables, définition du projet, réalisation des réseaux et espaces publics et gestion des chantiers, cession des fonciers destinés aux opérations, consultation des promoteurs, pilotage des concours d'architectes et garant de la cohérence d'ensemble et du respect des objectifs.

© Jean-Pierre Porcher



© Jean-Pierre Porcher



PROMOTION IMMOBILIÈRE

De l'étude à la réalisation de programmes immobiliers multi-produits : logements, résidences, bureaux, campus tertiaires urbains, commerces et hôtels.

- En maîtrise d'ouvrage directe, en co-promotion ou au travers de Contrats de Promotion Immobilière.
- Une démarche dynamique et proactive auprès des utilisateurs pour répondre aux attentes et besoins des petites et grandes entreprises internationales et les accueillir dans des situations métropolitaines uniques.

26 ha aménagés sur lesquels
400 000 m²

de programmes immobiliers sont réalisés, dont
90 000 m² construits par Espaces Ferroviaires.

SNCF IMMOBILIER, UN DES 6 MÉTIERS DU GROUPE SNCF

SNCF Immobilier s'organise autour de 3 missions :

- La **gestion et l'optimisation immobilière du parc tertiaire et social**, industriel et ferroviaire du Groupe SNCF (hors gares et infrastructures de transport).
- L'**aménagement et la valorisation des biens fonciers et immobiliers** non utiles au système ferroviaire avec la filiale d'aménagement urbain et de promotion immobilière de SNCF, Espaces Ferroviaires.
- 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).

Les chiffres clés :

- **8,5 Millions de m²** de bâtiments industriels et tertiaires, d'activités sociales.
Le Groupe Public Ferroviaire comptant au total 12,5 millions de m².
- **20 000 ha** de foncier, dont 3 000 hectares urbanisables dès à présent.
- **100 000 logements** dont 90 % de logements sociaux.
- C'est aussi chaque année en moyenne, **2 000 logements construits ou acquis**.
- **Plus de 2 300 collaborateurs** dont 1 782 chez ICF Habitat.

SNCF Immobilier est un des 6 métiers du Groupe SNCF, à côté de SNCF Réseau, SNCF Voyageurs, SNCF Gares & Connexions, SNCF Logistics et Keolis

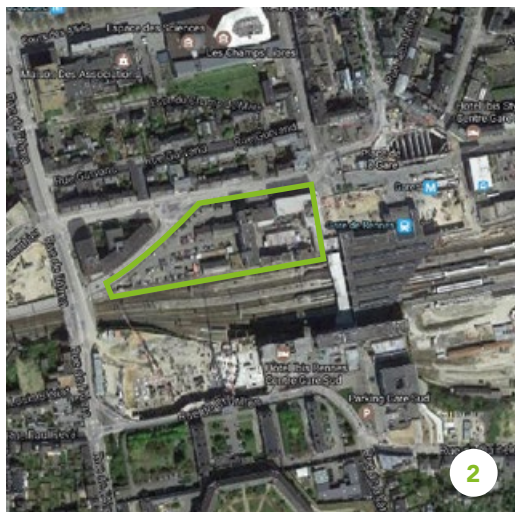
ESPACES FERROVIAIRES

10, rue Camille Moke - CS 20012
93212 La Plaine-Saint-Denis cedex
contact@espacesferroviaires.fr

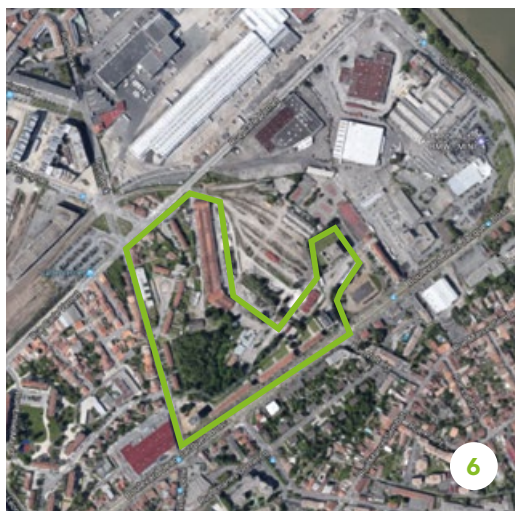
www.presse-sncf-immobilier.fr
www.espacesferroviaires.fr



© Google Maps



© Google Maps



DEMAIN : UN POTENTIEL UNIQUE SUR DES SITES MAJEURS

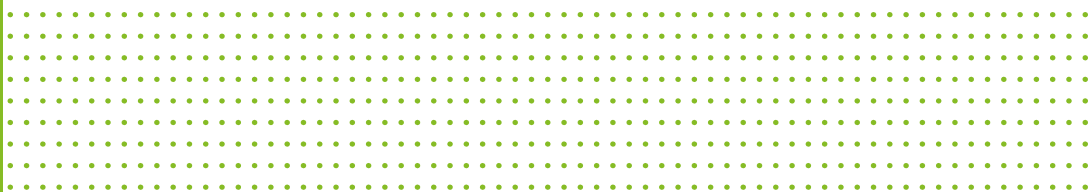
Les opérations urbaines majeures en cours à Paris et dans les métropoles régionales françaises se font pour une grande partie sur du foncier gagné sur les emprises ferroviaires historiques de SNCF. Le foncier ferroviaire mobilisable, placé à des points d'articulation stratégiques au cœur des grandes métropoles, souvent en connexion avec des nœuds de transport et de gares, est une chance unique de faire émerger des quartiers durables, pilotes et exemplaires en termes de qualité urbaine, de durabilité et de modernité.

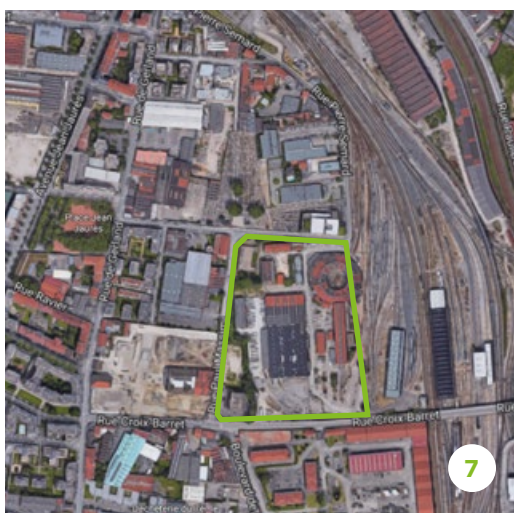
7 sites dans la métropole du Grand Paris

→ plus d'un million de m² constructibles à horizon 2025

Une vingtaine de projets dans les régions françaises

→ plus d'un million de m² constructibles à horizon 2025





1. **Lancement 2016 : Toulouse Tri postal.**
Environ 25 000 m² Mixte bureau/ logement / hôtel/commerce.
2. **Lancement 2016 : Rennes Beaumont.**
Environ 24 000 m² Mixte bureau/ logement.
3. **Toulouse Sernam.**
4. **Bordeaux Amédée nord et sud.**
5. **Nice Thiers Ouest.**
6. **Bordeaux Gattebourse.**
7. **Lyon Gerland.**

78 ha en cours de montage, soit un potentiel de développement immobilier de **1 400 000 m²**

CRÉER LA CONFIANCE

La réussite, c'est beaucoup de savoir-faire et de technicité, mais surtout une énorme part de confiance, qui motive et décuple les énergies... tellement fondamentale pour « faire » et aboutir !

Le travail en confiance est indissociable de notre culture d'acteur public et de notre ambition d'acteur privé au sein d'un groupe public. C'est ainsi que nous envisageons les nombreux projets que nous portons pour les 10 à 20 prochaines années dans la France entière.



AU TRAVERS D'UN ADN COMMUN, LE PARTENARIAT SE CONSTRUIT AVEC LA VILLE ET L'HISTOIRE S'ÉCRIT EN MARCHANT, SITE PAR SITE.

Fadia Karam,
Directrice Générale
d'Espaces Ferroviaires et
Directrice du Développement
SNCF Immobilier.

