

LES MESSAGERIES

GARE DE LYON - DAUMESNIL

Le nouveau
quartier
qui reconvertit
le patrimoine
ferroviaire



ESPACES
FERROVIAIRES





Un quartier en pleine métamorphose

Pourquoi le nom « Les Messageries » ?

Ce nom sonne comme une évidence en écho aux activités passées du site et de ses bâtiments emblématiques conservés dans le cadre du projet. Au début du XX^e siècle et jusqu'en 2015, le site a abrité **les activités de courrier, télégraphie et livraison de colis et paquets** à Paris ou en régions. C'est l'arrêt progressif de ces activités qui entraîne aujourd'hui l'opportunité d'une mutation de cette emprise ferroviaire et d'un nouveau quartier.

“ Les Messageries témoigne de la forte ambition de la SNCF de construire la Ville de demain tout en conservant l'histoire d'un site aussi remarquable. Une ville qui valorise l'immobilier responsable pour répondre aux nouveaux usages et besoins, une ville inclusive également car tout cela nous le faisons dans une démarche partenariale engageante et collaborative avec les collectivités, les partenaires du projet et les nouveaux acteurs de la transformation urbaine que sont les citoyens eux-mêmes ”

Benoît QUIGNON,
Directeur Général de SNCF Immobilier,
Président d'Espaces Ferroviaires

Faire germer un nouvel avenir

Le projet Les Messageries relève le défi de la reconversion d'un site industriel en plein cœur de ville. Fruit d'une étroite collaboration avec la Ville de Paris, la Mairie du 12^{ème} arrondissement et Espaces Ferroviaires, Les Messageries fera émerger de terre un quartier mixte alliant habitat, bureaux, activités ferroviaires, commerces et espaces verts généreux. **Ce quartier conjuguera une très haute qualité de vie et d'usages tout en réhabilitant une partie du patrimoine ferroviaire à travers la reconversion d'une partie des anciennes Halles.**

Pour construire ce projet partagé, toutes les intelligences ont été mises à contribution, en associant dès les premières réflexions les acteurs économiques et sociaux et les habitants, largement consultés.

Par cette démarche innovante et ambitieuse, Espaces Ferroviaires souhaite aménager **un écosystème collaboratif, engageant les collectivités, les usagers et les partenaires du projet.**

“ On a imaginé ensemble, avec Espaces Ferroviaires, comment construire la ville durable de demain, qui préserve le patrimoine et l'histoire de ce site. ”

Catherine BARATTI-ELBAZ,
Maire du 12^{ème} arrondissement de Paris

En correspondance avec les quartiers voisins

Situé entre les voies de la Gare de Lyon et l'Avenue Daumesnil, le projet Les Messageries est destiné à s'étendre de la rue de Rambouillet au Boulevard de Bercy. Le site se positionne à plus de 5 mètres au-dessus du sol, historiquement pour protéger le faisceau ferré des crues de la Seine. Aujourd'hui l'idée est de gommer l'effet de dalle pour **se reconnecter au niveau naturel de la ville.**

Sous cette dalle se trouve notamment le Centre d'Avitaillement de la Gare de Lyon, une plateforme logistique permettant encore aujourd'hui l'approvisionnement des TGV et des commerces en gare.

**Un projet urbain qui
CHANGERA
DURABLEMENT
le visage de ce
QUARTIER DU 12^{ème}
ARRONDISSEMENT**

Un programme mixte

Tout pousse à y vivre

Mixte et équilibré, le nouveau quartier Les Messageries sera ouvert à tous. On pourra y **habiter**, mais aussi y **travailler, apprendre** et **se divertir**.

Tisser du lien entre hier et aujourd'hui

Compte-tenu de l'important patrimoine ferroviaire parisien détruit au cours des XX^e et XXI^e siècles, le projet porte **une forte ambition sur la conservation d'un patrimoine industriel témoin de l'histoire des chemins de fer parisiens** et plus particulièrement celle des « dépendances », ensemble de bâtiments annexes au fonctionnement d'une gare.

De l'ensemble des bâtiments historiques, il reste plusieurs bâtiments, formant un ensemble architectural cohérent et datant des années 1920.

Le dialogue avec les architectes des bâtiments de France (ABF) a confirmé la conservation de 3 bâtiments qui forment un ensemble cohérent du patrimoine ferroviaire des années 1920 et de l'histoire du site principalement dédié aux activités de messagerie :

- La Halle des messageries qui accueille Ground Control. Les deux grandes travées les plus spectaculaires ainsi que quatre travées moyennes sont conservées dans le cadre du projet. Les autres travées de la Halle sont démolies pour laisser place au jardin central.
- Le bâtiment des messageries.
- Le bâtiment de télégraphie.



Plus de 50% DE LA SURFACE DU QUARTIER dédiée aux ESPACES PUBLICS

Proposer un quartier attractif aux activités multiples

Le quartier Les Messageries composera un **équilibre parfait entre bureaux, logements et commerces** en pied d'immeubles. Grâce à une programmation mixte, **ce nouveau morceau de ville sera animé à toute heure de la journée.**

“Les Messageries constitue un bel exemple de métamorphose d'un foncier ferroviaire unique au cœur de Paris, alliant le vert, l'urbain et des fonctions liées à la gare. Ce sera un quartier inclusif, économe en ressources, où la nature se déploie.”

Fadia KARAM,
Directrice Générale,
Espaces Ferroviaires



90 000 m²
de nouveaux programmes et
20 000 m²
de bâtiments rénovés et reconstruits



Environ
600 logements
sociaux intermédiaires
et libres



Environ
3 000 m²
de **commerces**
de proximité



Environ
45 000 m²
d'activités tertiaires



Un nouveau jardin
d'1 ha



1 école
de 8 classes et
1 crèche
de 66 berceaux



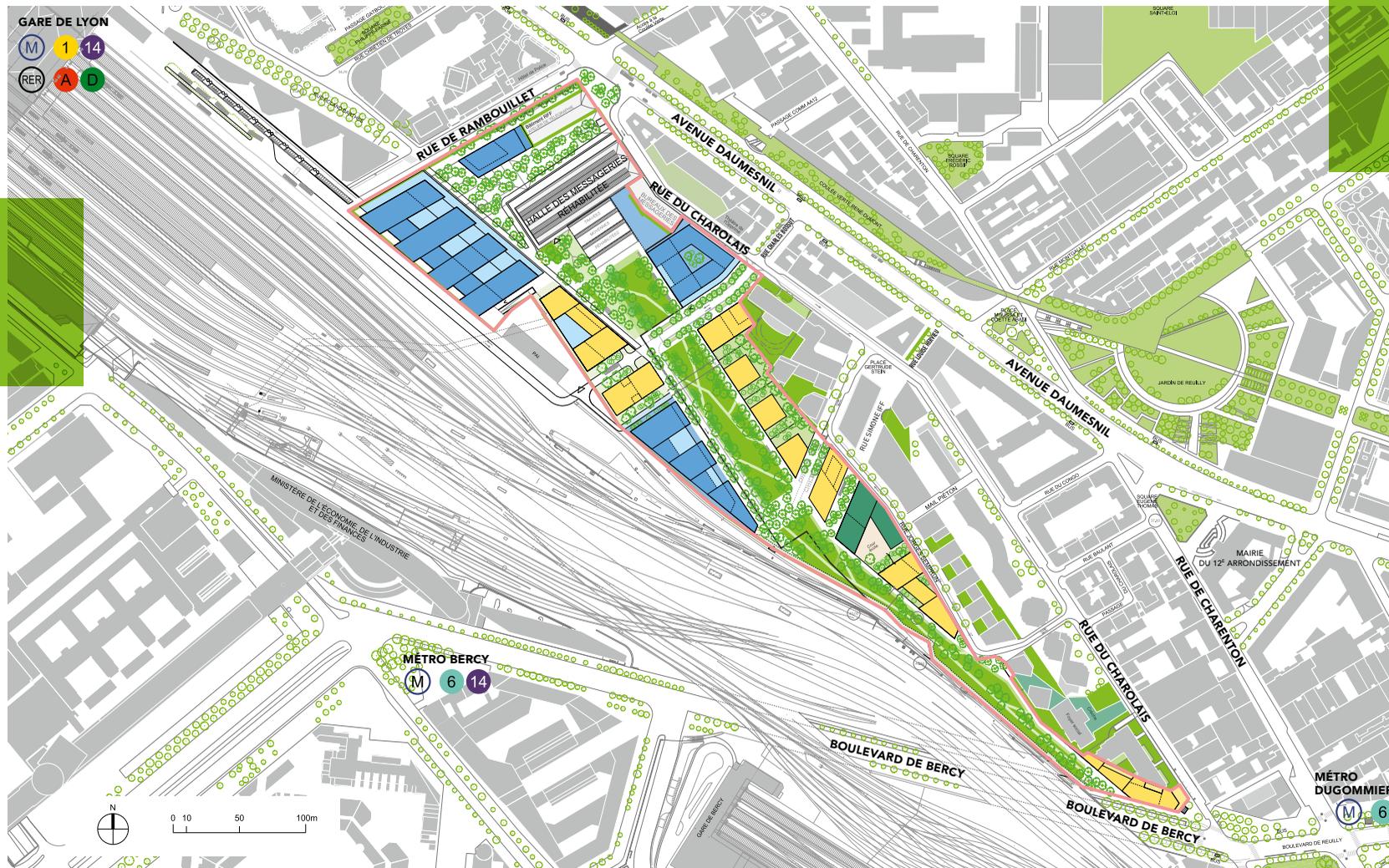
Des fonctions support liées à la
Gare de Lyon
centre d'avitaillement et un Espace
de Logistique Urbaine (E.L.U)



Une programmation spécifique à définir
dans les anciennes Halles réhabilitées

6 hectares pour inventer la ville de demain

MIXITÉ URBAINE,
BIODIVERSITÉ,
PATRIMOINE
ET SOBRIÉTÉ
ÉNERGÉTIQUE



Un quartier (ou)vert

"Structuré par ses espaces verts, le projet tisse des liens forts avec la ville, valorise les berges ferroviaires et offre l'opportunité de bien vivre au droit d'une des grandes gares européennes."

Stephen BARRETT,
Urbaniste / architecte mandataire du projet,
Associé, Rogers Stirk Harbour + Partners

Reconnecter le site à la ville

Dans le sillage des anciennes Halles, un **jardin d'1 ha s'étire entre les bâtiments**, offrant une liaison piétonne continue et arborée entre la Gare de Lyon et le Boulevard de Bercy.

C'est une toute nouvelle continuité qui sera ainsi constituée proposant **des nouveaux lieux de vie et itinéraires à tous.**

Le jardin central d'1 ha développera plusieurs strates végétales et plus de 7 milieux naturels différents : **plus de 300 arbres plantés, des arbustes, des grandes pelouses et des plantes couvre-sol.** Ce nouvel îlot de verdure au sein du 12^{ème} offrira un véritable refuge à la biodiversité et des opportunités agréables de loisirs extérieurs pour les résidents. Sportifs, promeneurs et familles apprécieront les installations aménagées à leur attention.



Un projet engagé

Semer un esprit 100% durable

Le quartier Les Messageries est à la pointe des préoccupations environnementales actuelles et futures, avec l'idée de **relever le défi de la transition écologique.** Il s'inscrit ainsi pleinement dans les enjeux urbains de demain en faisant de la ville un lieu où s'inventent les réponses au changement climatique.

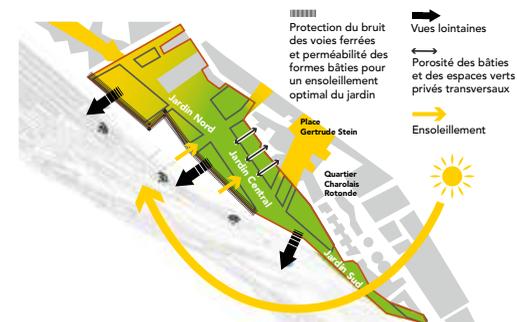
Les mobilités douces à l'honneur

À proximité directe de la Gare de Lyon, Les Messageries privilégie dans ses aménagements les modes alternatifs à la voiture et **développe des espaces publics généreux, essentiellement piétons.** La circulation sera totalement apaisée, en faisant **la part belle aux modes de mobilité active : à pied, en vélo, en trottinette...** Une voie à sens unique et en zone partagée sera accessible aux véhicules motorisés pour répondre aux stricts besoins de desserte de ce nouveau quartier.

Un quartier bas carbone

L'ambition du projet est claire : **limiter les émissions de CO₂ de 30%** par rapport à un projet urbain classique. Pour aller plus loin dans cette démarche, le nouveau quartier Les Messageries met en place une double stratégie.

* Matériaux issus de la biomasse d'origine animale ou végétale.
** Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.



Réinventer l'existant :

- reconversion d'une partie de la Halle des Messageries,
- réutilisation d'une part des déchets de démolition et des terres in situ,
- mise en place de pavés recyclés pour les voiries.

Être le plus vertueux possible :

- **utilisation de panneaux solaires photovoltaïques** pour la production d'électricité sur 40% des toitures des bâtiments,
- raccordement des programmes immobiliers au réseau de chaleur urbain de la ville (composé à 50% d'énergies renouvelables),
- **appel aux matériaux biosourcés*** dans les futures constructions (bois par exemple),
- utilisation du bois comme nouveau mode constructif, labellisation E+C** comme objectif,
- **intégration de la collecte des biodéchets** dans la conception des bâtiments.

Une « très haute qualité d'habiter »

Tourné vers le confort de vie des usagers et la qualité des réalisations, Les Messageries intègre dans sa conception de nombreux dispositifs innovants :

- **conception évolutive des bâtiments** laissant la possibilité de réversibilité de certains programmes, des locaux évolutifs et partagés en RDC,
- **conception bioclimatique favorisant l'apport solaire aux différents espaces,**
- **protection des nuisances acoustiques** par l'utilisation de matériaux absorbants,
- **lutte contre les îlots de chaleur urbains** par l'aménagement d'un **jardin d'1ha en pleine terre,**
- aménagement de **10 m² d'espace vert** par habitant et des **toitures-terrasses accessibles,**
- **façades protectrices** (vent, soleil et nuisance acoustique).

Un quartier à biodiversité positive

Aujourd'hui, le site se caractérise par un milieu sec très minéral, vecteur d'îlot de chaleur urbain et très peu propice à la biodiversité.

Le quartier Les Messageries recrée **une diversité de milieux naturels** et maximise les surfaces végétalisées.

Les bâtiments sont également mis à contribution, **les façades et les toitures,** sont de **nouveaux espaces végétalisés.**



**10 M²
D'ESPACES VERTS
PAR HABITANT**

L'eau de pluie, source de fraîcheur

Afin d'éviter la concentration de chaleur urbaine et la surcharge des réseaux, les pluies courantes seront infiltrées naturellement dans les sols volontairement perméables, **rafraîchissant ainsi naturellement l'ensemble du quartier.**

" La promenade de 700 m, réservée aux piétons et aux vélos, sera l'épine dorsale de ce vaste ensemble. Cette connexion nouvelle va permettre de relier beaucoup plus rapidement le métro Dugommier à la Gare de Lyon. "

Michel DESVIGNE,
Paysagiste

Une concertation fertile

Dès l'origine, toutes les parties prenantes ont été réunies autour d'une table : les riverains, les acteurs locaux, les décideurs politiques, les responsables techniques, l'aménageur, les concepteurs. **La volonté d'Espaces Ferroviaires était clairement affichée : faire ensemble.**

Cette réflexion collective s'est organisée en 2016 et en 2017 autour de plusieurs réunions publiques d'information, d'une marche exploratoire à travers le futur site, sur les observations recueillies. Différents thèmes ont structuré ce travail de co-construction avec les riverains : **espaces communs, espaces verts et jardins, mobilité, formes urbaines, programmation commerces / services.**

Plus de
300 PARTICIPANTS
aux réunions et ateliers



S'appuyer sur la parole des citoyens

Ces temps d'échanges ont débouché sur **des propositions concrètes, formulées par les habitants du quartier** et prises en compte par Espaces Ferroviaires dans l'aménagement du site :

Favoriser les circulations douces.

- Un quartier privilégiant les espaces apaisés, limitant la place de la voiture.
- Permettant de se déplacer en toute sécurité.

Garantir un confort acoustique dans le quartier réduisant l'impact sonore des voies ferrées.

- Études acoustiques et vibratoires en cours pour adapter les modes constructifs futurs.
- Réflexion à mener sur l'intégration de dispositifs anti-bruit le long d'une partie des voies pour garantir des espaces publics apaisés.



Imaginer un jardin ouvert et aux usages diversifiés.

- Co-construction des espaces paysagers avec les riverains à l'occasion de deux ateliers participatifs.
- Concevoir une promenade arborée le long du faisceau ferré jusqu'au métro Dugommier.

Privilégier des petits commerces avec une diversité d'activités et des services de proximité.

- 2 000 m² de commerces de proximité prévus en pied d'immeuble pour répondre aux besoins du nouveau quartier et ouverts sur le 12^{ème} arrondissement.

L'avancée des travaux

Le projet Les Messageries est réalisé en deux phases, compte-tenu de la complexité du terrain et des contraintes techniques liées à la présence de fonctions ferroviaires sur le site.

PREMIÈRE PHASE

2016
Études urbaines

2016 - 2017
Concertation citoyenne

2018 - 2019
Procédures administratives

2018 - 2019
Libération du site

2020 - 2024
Travaux d'aménagement et de construction

2023 - 2024
Livraisons échelonnées des premières constructions

2016 - 2019
Études urbaines

2020 - 2021
Procédures administratives

2022
Libération du site

2023 - 2024
Travaux d'aménagement et de construction

2025
Livraisons échelonnées des constructions

DEUXIÈME PHASE

Histoire du fer

Donner une nouvelle voie au passé ferroviaire



Droit réservé

L'histoire de ce quartier commence en 1846 avec le lancement de la construction de l'embarcadère, achevé un an plus tard. C'est le point de départ d'une incroyable aventure ferroviaire pour le lieu qui verra naître la Gare de Lyon, réalisée pour l'Exposition Universelle de Paris de 1889. Avec l'intensification du trafic, le site s'est étoffé avec la création des ateliers de réparation des voitures, des installations de messageries (qui deviendra La Poste), des postes d'aiguillage et d'un bâtiment pour le personnel. Autant d'éléments qui sont conservés et reconvertis pour la réalisation du futur quartier Les Messageries.

1847

Construction de l'Embarcadère de Lyon, ancêtre de la Gare.

1857

Création de la Compagnie PLM (Paris-Lyon-Marseille) rebaptisée plus tard Réseau Sud-Est.

1867

Construction de la première rotonde dédiée au remisage et à l'entretien des locomotives à vapeur, et de deux autres rotondes en 1883 et 1922, pour suivre l'augmentation du trafic.

1895

Construction de la Gare de Lyon qui dessert le sud de la France.

En 1907, le dépôt compte 104 machines et 151 en 1937 !

1951

Début de l'électrification et disparition progressive des locomotives à vapeur.

1925

Ouverture des lignes desservant la banlieue et création de bâtiments : l'Atelier de télégraphie et d'impression de billets, les Halles des messageries, Le Tri Postal.

Dans les années 50, l'activité du Dépôt du Charolais diminue au profit de celui de Villeneuve-Saint-Georges (Val-de-Marne).

1970-1980

Démolition des rotondes pour laisser place à la construction des premiers logements sociaux pour le personnel ferroviaire.

Début 80

Arrivée et développement des TGV.

2015

Arrêt de l'activité du TGV Postal.

2017

Départ des activités d'entretien et de remisage des locomotives.

CALENDRIER*

* prévisionnel

Les acteurs du projet

SNCF Immobilier

Un des 6 grands métiers du Groupe SNCF, SNCF Immobilier assure trois missions :

La gestion et l'optimisation immobilière du parc d'exploitation, l'aménagement et la valorisation des biens fonciers et immobiliers non utiles au système ferroviaire avec notamment Espaces Ferroviaires, et celle d'opérateur du logement et de bailleur social avec la filiale ICF Habitat. SNCF Immobilier comprend 7 directions immobilières territoriales qui travaillent avec les acteurs locaux sur l'ensemble du territoire national.

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 dont 3 000 ha urbanisables dès à présent,
- 100 000 logements dont 90 % de logements sociaux,
- Plus de 2 300 collaborateurs dont plus de 1 700 chez ICF Habitat.

Maître d'Ouvrage Aménageur : Espaces Ferroviaires (via sa filiale EFAC)

Urbaniste : Rogers Stirk Harbour + Partners

Paysagiste : Agence Michel Desvigne Paysagiste

Architecte : Tolila Gilliland

Bureau d'Études Environnementales : Franck Boutté Consultants

Bureau d'Études Techniques : Ingérop

Propriétaire du Terrain : SNCF

Partenaires : Ville de Paris, Mairie du 12^{ème} arrondissement, les riverains, les Architectes des Bâtiments de France

Espaces Ferroviaires

Au sein de SNCF Immobilier, Espaces Ferroviaires, filiale d'aménagement urbain et de promotion de SNCF, redonne vie aux sites ferroviaires qui n'ont plus d'utilité d'exploitation.

Ses équipes valorisent ces espaces fonciers exceptionnels, afin de créer la ville de demain en partenariat avec les collectivités locales, les promoteurs, les bailleurs sociaux, les investisseurs et les utilisateurs.

Espaces Ferroviaires, certifiée ISO 14001 : 2015 (certificat C-2009-08-083), maîtrise les métiers de l'aménagement et de la promotion immobilière pour concevoir de nouveaux quartiers de ville.

En tant que Maître d'Ouvrage, elle pilote et réalise l'aménagement des fonciers et développe des programmes immobiliers en partenariat avec des acteurs privés ou publics.

Chaque projet appelle une démarche unique et sur-mesure au travers d'étroits partenariats avec les collectivités et des acteurs économiques pour fabriquer un morceau urbain durable dans sa qualité d'usages.