

ESPACES FERROVIAIRES

Paris 18

JARDIN DES MÉCANOS

Paris 18

HÉBERT

Paris 12

LES MESSAGERIES

3 QUARTIERS POST-CARBONE

Exposition en partenariat avec



ESPACES FERROVIAIRES 3 QUARTIERS POST-CARBONE

Communiqué de presse

Le développement du rail et la construction des gares édifiées pour la plupart dans la seconde moitié du XIX^e siècle ont transformé le paysage urbain parisien. Avec l'optimisation de l'activité ferroviaire, de vastes emprises foncières se libèrent au cœur de la capitale et offrent un potentiel exceptionnel pour produire une nouvelle génération de ville.

Le Pavillon de l'Arsenal présente la transformation, menée par Espaces Ferroviaires, filiale d'aménagement urbain et de développement immobilier du Groupe SNCF, de trois anciens sites ferroviaires majeurs de la capitale – Jardin des Mécanos (18^e), Hébert (18^e) et Les Messageries (12^e), lieux pionniers en termes d'écologie urbaine, de transformation de patrimoine, de renaturation et de création des sols vivants en ville, de préservation des ressources, de qualité architecturale et de richesse des espaces à vocation sociale et culturelle.

À partir de 2026, ces trois nouveaux quartiers représenteront 15 hectares restitués à la ville, plus de 1800 logements dont plus de 50% d'habitat social mais aussi de l'activité productive, artisanale, innovante, tertiaire et des équipements de quartier (commerces, services de proximité, activités, logistique urbaine...), plus de 6 hectares d'espaces paysagers dont près de 3 hectares de jardins. Conçus et développés sur le temps long avec les élus locaux et les habitants, ces trois quartiers s'appuient sur une démarche d'urbanisme contextuelle et ouverte, de dialogue et de concertation qui privilégie le sur-mesure, l'urbanisme transitoire pour s'approprier collectivement chaque site, le respect du patrimoine industriel existant et construire une identité propre à chacun de ces lieux.

Aujourd'hui îlots de chaleur, sols artificialisés et lieux de rupture urbaine, ils deviennent demain des lieux ouverts, régénérés et connectés à la ville historique, réponse concrète au développement de la biodiversité. Ces trois nouveaux quartiers parisiens sont conçus de manière à s'adapter aux changements climatiques et à en atténuer les conséquences, à restaurer les écosystèmes naturels sur des fonciers urbains contraints et à construire dans une trajectoire de neutralité carbone à l'horizon 2050.

Au travers de maquettes, plans, perspectives, films et interviews des acteurs des projets, l'exposition présente cette démarche exemplaire permettant une nouvelle fabrique de la ville à forte valeur économique, sociale et environnementale.

«Notre démarche réinterroge le modèle de transformation de la ville sur elle-même, à toutes les échelles et dans tous ses usages. Au travers du recyclage des fonciers artificialisés en quartiers vertueux qui offrent généreusement des biens communs et des externalités positives au territoire, elle vise à produire une nouvelle génération de ville, accessible à tous.

Ceci nécessite de l'humilité et de l'humanité: se questionner, douter, permet d'avancer pas à pas, de manière constructive et pérenne. Transformer notre engagement en preuves est notre responsabilité de fabricant de la ville: objectiver les ambitions et les choix, adopter la mesure des impacts tout au long du projet, sensibiliser au capital social et environnemental.

Préparer la ville de demain renforce notre responsabilité de «passeur» engagé, devant maximiser les conditions pour instaurer la qualité, susciter l'envie et créer l'effet d'entraînement».

Fadia Karam, Directrice Générale d'Espaces Ferroviaires

RÉGÉNÉRER LA VILLE

Intensifier la ville, éviter l'étalement urbain et la consommation de nouveaux espaces naturels reste toujours un enjeu fort.

Pour l'aménageur et le développeur immobilier Espaces Ferroviaires, transformer des fonciers ferroviaires désaffectés afin d'inventer un patrimoine urbain pour demain et réparer la ville est une mission et une responsabilité d'intérêt général.

Intervenir sur ce bien commun pour lui redonner vie et l'ancrer dans le territoire parisien est une réelle opportunité pour impacter de manière positive le territoire sur le plan environnemental et sociétal, selon trois objectifs fédérateurs :

- offrir une générosité d'espaces communs et de liaisons paysagères ;
- créer une urbanité avec de nouvelles manières de travailler et d'habiter ;
- donner un nouveau visage au patrimoine SNCF par sa reconversion, plaçant son histoire dans le temps.

Aujourd'hui, îlots de chaleur artificialisés, ruptures urbaines ; demain, espaces de générosité, de mixité, de biodiversité, ces lieux sont une ressource urbaine rare permettant d'agir en profondeur sur l'avenir de la ville et la qualité de vie des habitants.

Concevoir des quartiers et des immeubles exemplaires en matière d'ambitions écologiques et sociétales, intensifier le recyclage et le réemploi, régénérer la biodiversité, instaurer le dialogue citoyen... des convictions qui guident cette fabrique innovante avec tous les acteurs de la ville.

Chaque opération présentée ici atteste de l'engagement d'aller le plus loin possible dans l'excellence, la sobriété et la transition écologique, avec justesse et créativité, plaçant l'esthétique et l'humain au cœur des préoccupations contemporaines. Ces nouveaux espaces métropolitains sont une réponse concrète à la démarche du Zéro artificialisation nette (ZAN), à savoir : réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels d'ici à 2030 par rapport à celle mesurée entre 2011 et 2020.

Faire avec les contraintes, mieux avec moins

Pour sortir de la logique de la surconsommation, chaque projet est guidé par une approche holistique de résilience urbaine et de transition écologique qui intègre la préservation des ressources naturelles, le développement de la biodiversité et la réduction de l'impact carbone.

Au-delà de la sobriété et de la justesse d'action, l'objectif est de dépasser la simple transformation et de porter la qualité du

quartier dans le temps, contribuer à « la ville du quart d'heure » et donner une place à tous.

Cultiver le bien public avec tous les publics

Cette fabrique stimulante réunit les intelligences des acteurs de la ville, des décideurs, des experts et concepteurs et appelle à plus d'innovation pour une meilleure réponse au changement climatique : maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, architectes, urbanistes et paysagistes, ingénieurs et écologues, sociologues, experts scientifiques, maîtres d'usage et partenaires (Ademe, Agence régionale de santé, Bureau de recherches géologiques et minières, Centre scientifique et technique du bâtiment, Institut français pour la performance du bâtiment, Fibois, Booster du réemploi...), ainsi que les métiers autour de la donnée (Bim, Low Tech...).

Du quartier à l'immeuble, de la construction neuve à la réhabilitation, un large potentiel urbain et architectural anime la pensée collective de la fabrique urbaine.

Les projets s'écrivent chaque jour et se préparent dans une démarche de concertation et d'ouverture, particulièrement avec les habitants et les établissements scolaires associés à toutes les phases des opérations. Des premières étapes du projet à la livraison, cette démarche instaure le partage, la concertation, le dialogue citoyen, des comités de suivi, des journées d'ateliers, des jurys pluridisciplinaires des projets de maîtrise d'œuvre... jusqu'aux riverains co-acteurs de cette fabrique qui participent à la conception de leur futur environnement.

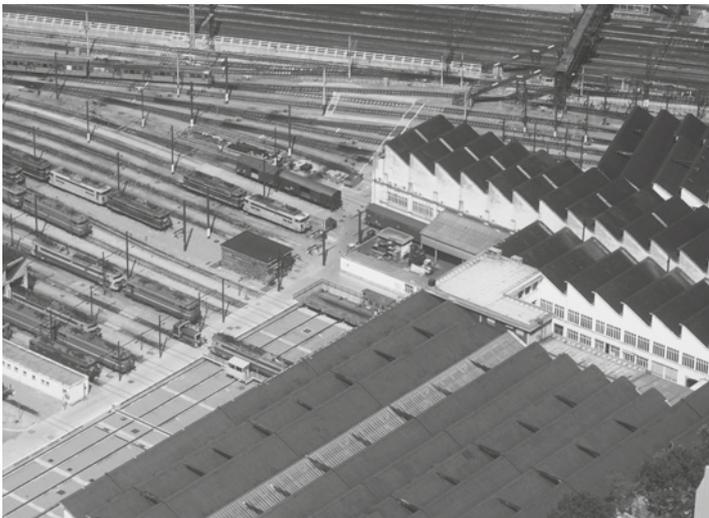
Préserver la ressource première, la santé

Afin d'anticiper les évolutions des modes de vie de demain, le pari de ces projets est de :

- générer une nouvelle offre de logements de haute qualité, ouverte à tous ;
- développer des quartiers exemplaires, démonstrateurs d'une ville sensible et désirable, inclusive et accessible, avec un soin particulier de l'espace commun, la création de lieux publics vecteurs de lien social et de biodiversité ;
- donner une place première à la santé, conforme aux études d'impacts réalisées par l'Agence régionale de santé (ARS) d'Île-de-France et l'Ademe pour chaque projet, afin d'optimiser le bien-être de chacun, la qualité de vie, et la prise en compte des inégalités sociales et des populations fragiles.



Le site Jardin des Mécanos est délimité au sud par la rue Ordener, à l'ouest par la rue René Clair et par le faisceau de rails de la gare du Nord à l'est.
© Jean-Claude N'Diaye



Construit par la Compagnie des chemins de fer du Nord en 1845, le dépôt de La Chapelle comporte alors une remise vapeur, partiellement démolie, à laquelle s'ajoute une remise autorail datant de 1937.

Le dépôt de La Chapelle, 1985.

© SNCF Médiathèque/Bruno Vignal



Berceau du premier projet d'urbanisme transitoire par SNCF Immobilier, l'ancien dépôt d'Ordener a accueilli successivement deux occupations temporaires estivales : la première édition de Ground Control en 2015, puis l'évènement Grand Train en 2016.

L'espace de restauration du site Grand Train, 2016.

© Jean-Claude N'Diaye

JARDIN DES MÉCANOS PARIS 18

Les enjeux du site

C'est par une démarche de dialogue et de concertation avec l'ensemble des parties prenantes du projet, menée conjointement par Espaces Ferroviaires, la Ville de Paris et la Mairie du 18^e arrondissement depuis 2015, que les grandes lignes fondatrices du Jardin des Mécanos ont été définies. Lauréat en 2019 de l'appel à partenariat d'opérateurs pour la réalisation des programmes immobiliers, le groupement Emerige-Ogic a été étroitement associé à ce travail de co-conception du nouveau quartier. Ce mode de consultation vise à réunir les opérateurs immobiliers en amont afin qu'ils proposent une programmation innovante et variée notamment au sein du patrimoine conservé.

Une vie avant le projet

Berceau du premier projet d'urbanisme transitoire mené par SNCF Immobilier, l'ancien dépôt d'Ordenet a accueilli successivement deux occupations temporaires estivales : la première édition de Ground Control avant son déménagement sur le site de Charolais dans le 12^e, puis l'évènement Grand Train. Ce dernier a permis la transformation de l'ancien centre de maintenance en un lieu alternatif de loisirs et de découverte du patrimoine industriel historique de la SNCF. En partenariat avec le Groupe SNCF, c'est un musée éphémère des chemins de fer français qui a été créé le temps d'un été. 25 locomotives de collection ont été acheminées depuis la Cité du train de Mulhouse pour l'occasion, et une exposition photographique retraçait l'histoire du dépôt. En plus du matériel ferroviaire, les 2000 m² de halle offraient en complément aux visiteurs huit espaces de restauration, un salon de tatouage, une petite salle de cinéma, une librairie et une bibliothèque participative, ainsi qu'une salle de jeux et une garderie.

Mixité

7 lots bâtis dont 2 intégrant des halles rénovées; 400 logements - 30000 m² de programmation logements (50 % social, 20 % intermédiaire, 30 % libre); 1 foyer pour jeunes travailleurs de 99 unités; 10800 m² de bureaux; 22250 m² de services de quartier (équipements, commerces, services, activités, logistique...) dont 4000 m² dédiés à l'économie sociale et solidaire; 1 école de 8 classes et 1 crèche de 99 berceaux; 1 auditorium public de 500 places; 1 équipement

spécialisé d'enseignement culturel et artistique (Eseca - conservatoire de musique); 1 salle de spectacle et 1 cinéma; 1 auberge de jeunesse.

Biodiversité

37000 m² de surfaces reconverties; 14550 m² de pleine terre; 200 arbres plantés; 20600 m² de surfaces végétalisées.

Qualité de vie

Une partie du site existant est occupée par des halles ferroviaires, une autre par des surfaces imperméabilisées et de couleurs foncées. Plus de 60 % du site contribuait fortement au phénomène de l'îlot de chaleur urbain (ICU) avec un albédo* variant de 0,05 à 0,2.

**L'albédo est la quantité de lumière solaire incidente réfléchie par une surface. Il s'échelonne de 0 à 1. Plus l'albédo est élevé, plus la surface réfléchit le rayonnement solaire et moins elle emmagasine la chaleur.*

Pour limiter les surfaces stockant la chaleur et améliorer l'albédo, le projet prévoit des espaces extérieurs communs largement dédiés à la nature en ville, en accueillant un espace végétalisé et perméable de 1,5 ha, et limite les voiries de desserte. La densité végétale prévue constitue un îlot rafraîchissant tout en donnant accès à des espaces de ressourcement contribuant au bien-être des usagers.

La topographie du site est exploitée pour créer des espaces de calme et les bâtiments intègrent une protection acoustique et vibratoire adaptée au contexte ferroviaire.

Neutralité carbone

ENR consommée: 4 Gwhep/an; 800 TeqCO₂ évité par an, répondant à un objectif de réduction de 30 % d'émissions de CO₂ par rapport à un quartier réalisé en 2015; 15800 tonnes de matériaux réemployés, soit l'équivalent de 500 camions évités; 10000 m² de patrimoine reconverti.

Transition

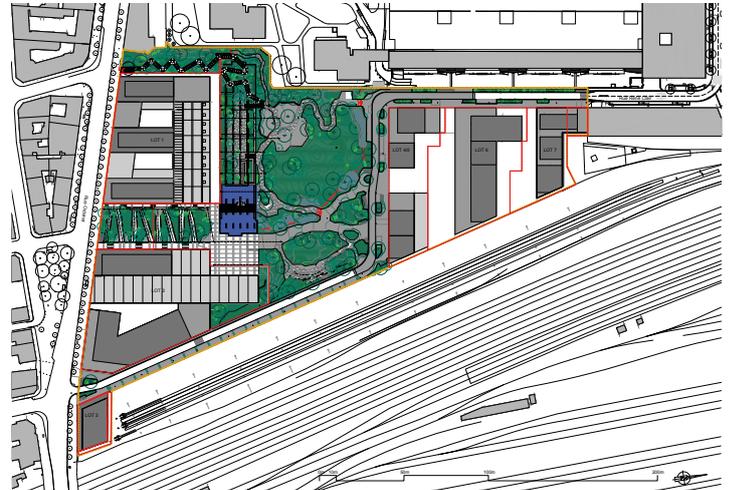
300 places de stationnement pour vélo; 0 place de stationnement en surface.



Le végétal est au cœur du projet
© Luxigon



Des usages qui renforcent l'ADN du quartier
© Luxigon



Plan masse
© Biecher Architectes

Le projet urbain

L'opération Jardin des Mécanos transforme un terrain ferroviaire de 3,7 hectares, désaffecté et en grande partie artificialisé. L'histoire du site à travers ses usages successifs - maraîchage jusqu'au XIX^e siècle, industrie ferroviaire au XX^e, puis divertissement au XXI^e - a permis d'identifier la manière de lui redonner vie. Des éléments de patrimoine remarquables, tels que les ateliers d'entretien des locomotives, sont préservés dans le cadre de l'opération: grands volumes, sheds et ponts roulants témoignent de l'histoire du site et qualifient l'identité urbaine du lieu.

Le programme bâti se compose pour moitié de logements et pour moitié d'usages collectifs autour des thèmes de l'alimentation, la création industrielle, l'éducation, la culture, le divertissement et l'hospitalité.

Ces usages sont regroupés dans trois îlots de part et d'autre d'un jardin central de 1,5 hectare et reliés au tissu urbain par une voie nouvelle. L'espace public, simple et lisible, est bordé de rez-de-chaussée d'immeubles transparents qui accueillent des commerces et des activités diurnes et nocturnes. Le tout constitue un lieu vivant, rassurant et apaisé, susceptible d'accueillir toutes les populations et particulièrement celles qui y sont généralement le moins représentées.

Une approche bioclimatique détermine la forme urbaine. Les dépressions d'air créées entre façades chaudes et froides, les effets d'ombre des volumes bâtis favorisent la ventilation naturelle des logements et la circulation de l'air par les espaces extérieurs dans le but d'éviter les phénomènes d'îlots de chaleur. Les couleurs claires des

matériaux employés dans les constructions, la surface importante des espaces verts et le choix des végétaux améliorent la qualité de l'air et le confort acoustique et aéraulique du Jardin des Mécanos.

Un ensemble de solutions qui réduisent les émissions de gaz à effet de serre est mis en œuvre pour viser la neutralité carbone: gestion des terres, réemploi des halles ferroviaires, mode constructif privilégiant les matériaux biosourcés ou encore priorité aux modes de déplacement doux. Le mix énergétique repose majoritairement sur ce qui est déjà là, à savoir le soleil et le réseau d'eau non potable de la Ville de Paris.

Les formes de vie animale et végétale, mises à mal notamment par 166 ans d'industrie ferroviaire, sont renforcées par une conception de projet au moyen des trames de la biodiversité - brune, verte, bleue et noire.

La volumétrie composite des constructions du Jardin des Mécanos se pose comme le dispositif qui relie les tissus urbains disparates qui l'entourent, entre ville haussmannienne, architecture de faubourg, grand ensemble et plateau ferroviaire. Le vocabulaire architectural renoue par son homogénéité et ses textures avec l'architecture ordinaire de Paris, comme un élément de lien, beau et rassurant, et inscrit le projet à la charnière des différentes atmosphères qui caractérisent le 18^e arrondissement de la capitale.

Christian Biecher, architecte

LOCALISATION	Paris 18 ^e
SURFACE DU SITE	3,7 ha (37 000 m ²)
AMÉNAGEUR	Espaces Ferroviaires
OPÉRATEURS	Emerige-Ogic-Espaces Ferroviaires; ICF Habitat; Paris Habitat; Ville de Paris
ÉQUIPE DE CONCEPTION	Biecher Architectes – Christian Biecher, architecte et Benjamin Hucorne, architecte associé: urbanistes, mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre; OASIIS: BET environnement et développement durable; Lena Bouzemberg: programmation urbaine; SLA: paysagiste conception; TN+: paysagiste partenaire, mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics à partir de la phase PRO; Laure Lalubie, architecte du patrimoine; Athlance: consultants construction bois; SETEC TPI: BET VRD et génie civil; OTEIS: BET généraliste; BOA: éclairage et conception lumière.

À PARTIR DE 2015	Concertation préalable avec les riverains pour définir une programmation Définition des enjeux du projet
2015	Ground Control (opération d'urbanisme transitoire)
2016 – 2019	Grand Train (opération d'urbanisme transitoire) Mise en place de l'Appel à partenariats opérateurs (APO) et programmation de l'opération
JUIN 2019	Désignation du groupement d'opérateurs Lancement de la concertation réglementaire
2021	Clôture de la concertation réglementaire Lancement des études de maîtrise d'œuvre des espaces publics
2023	Dépôt du permis d'aménager Études de conception des bâtiments Dépôt des permis de construire des lots L1, L2, L4 et L5.
2024	Démarrage des travaux
2025 – 2026	Travaux de construction des premiers bâtiments Aménagement des espaces publics
2026 – 2029	Livraisons du parc et des bâtiments



Le site Hébert délimité au sud-ouest par la rue Cugnot, au nord par la rue de l'Évangile et à l'est par le faisceau de la gare de Paris-Est.
© BeMotion



Boulevard Ney, avenue de la porte d'Aubervilliers, rue d'Aubervilliers, rue Curial, rue de Crimée, cité, gazomètres, voie ferrée, service municipal des pompes funèbres, 1949.

© Archives départementales de la Seine-Saint-Denis/Roger Henrard - Collection Roger Henrard, 12FI Paris/3



D'août 2017 à fin janvier 2018, une des halles de marchandises a accueilli L'Aérosol, lieu de 1400 m² dédié au street art.

© Mairie de Paris/Jean-Baptiste Gurliat

HÉBERT PARIS 18

Les enjeux du site

Sur le territoire du projet de Paris Nord-Est élargi, où les opportunités foncières se raréfient, comment renouveler la ville, apporter de la cohésion sociale, booster le développement économique, tout en créant de la complémentarité entre les différents quartiers? Hébert constitue une formidable opportunité de désenclavement du quartier Nord de La Chapelle, tout en constituant un trait d'union vert avec le nouveau quartier Rosa-Parks, côté 19^e arrondissement, et le parc Chapelle-Charbon.

Une vie avant le projet

Le site d'Hébert, composé de 2 halles de marchandises, a accueilli dans la première de 1400 m² L'Aérosol, un temple dédié au street art. Accessible gratuitement, tout public, de tous horizons et de tout âge, novices comme professionnels étaient libres de laisser une trace artistique de leur passage sur les murs ou les sols. Des manifestations et événements étaient organisés dans la grande halle, une boutique permettait l'achat du matériel de peinture nécessaire, un musée exposait 300 œuvres prêtées par des collectionneurs privés retraçant l'histoire du graffiti, de la fin des années 70 à aujourd'hui, et une terrasse de 4000 m² offrait un espace de restauration et de convivialité. En parallèle, la deuxième halle de 4300 m² et son terrain de 2800 m² ont hébergé le temps d'une nuit l'évènement Nuit blanche: une manifestation artistique à caractère éphémère organisée par la Ville de Paris, qui permet aux visiteurs de suivre un parcours artistique nocturne à travers la capitale.

Mixité

800 logements - 49000 m² de programmation (60 % sociaux, 10 % intermédiaires, 30 % accession); 39500 m² de bureaux; 12500 m² de services de quartier (équipements, commerces, services, activités, logistique...); 1 crèche de 66 berceaux; 10 classes financées pour le futur groupe scolaire de 12 classes devant s'implanter sur le site de Chapelle-Charbon; intégration de l'École normale sociale; ouverture d'un café social; création d'une maison de santé

Biodiversité

56000 m² de surfaces reconverties; 18630 m² de pleine terre; 410 arbres plantés; 25895 m² de surfaces végétalisées

Qualité de vie

Initialement fortement imperméabilisé, à 80 %, le site du projet Hébert contribue, par la nature des matériaux existants, au phénomène de l'îlot de chaleur urbain (ICU); l'albédo* oscille entre 0,05 et 0,15.

**L'albédo est la quantité de lumière solaire incidente réfléchie par une surface. Il s'échelonne de 0 à 1. Plus l'albédo est élevé, plus la surface réfléchit le rayonnement solaire et moins elle emmagasine la chaleur.*

La végétation est quasi inexistante, le sol en béton est noir et les entrepôts de faible hauteur ne permettent pas de protéger le site contre l'effet de surchauffe. La température ambiante est proche des 38 °C.

Grâce à la présence du végétal dans les espaces privés et communs, le projet permet de réduire en moyenne les températures ressenties de 3°C l'été dans le square central avec la présence d'arbres, et bien plus lorsque la végétalisation est combinée aux effets d'ombre des bâtiments.

La forme urbaine protège le cœur du quartier des voies ferrées et de la rue de l'Évangile. Le projet est acoustiquement plus exposé du côté droit de la rue de l'Évangile que des voies ferrées. Les bâtiments sont mis à distance côté voie ferrée par une promenade plantée.

Neutralité carbone

ENR consommée: 5 Gwhep/an; 890 TeqCO₂ évité/an, répondant à un objectif de réduction de 30 % d'émissions de CO₂ par rapport à un quartier réalisé en 2015; 20000 tonnes de matériaux réemployés, soit l'équivalent de 1500 camions évités.

Transition

1000 m² de logistique urbaine; 0 place de stationnement en surface



La traversée, une centralité piétonne propice à la rencontre
 © François Marcuz



Axonométrie du quartier Hébert.
 © Agence laq

Le projet urbain

Délimité au sud-ouest par la rue Cugnot, au nord par la rue de l'Évangile et au sud par le faisceau ferré Paris-Est, le site Hébert, ancienne plateforme de stockage, engage sa mue pour s'ouvrir à la ville. Son aménagement participe au désenclavement du quartier de la Chapelle et constitue un nouveau maillon vers le quartier Rosa-Parks (Paris 19^e), et vers le parc Chapelle-Charbon (Paris 18^e).

L'ambition de promouvoir un quartier vivant s'appuie sur une programmation mixte qui permettra l'arrivée, à terme, de 3500 emplois et 1500 nouveaux habitants. Des implantations actives accueillant tertiaire, activités artisanales, logistiques et commerciales sont complétées par des équipements à l'échelle du quartier: une crèche ainsi que de nouveaux locaux pour l'École normale sociale. L'organisation des logements (libres, locatifs à prix maîtrisés, et sociaux) propose une diversité dans les modes d'habiter, indissociable d'une vie sociale active.

Largement végétalisé, le quartier fédère les différents programmes autour d'un square central, complété d'allées et de venelles plantées pour constituer, en un hectare d'espaces verts, un véritable

îlot de fraîcheur. Ces larges liaisons vertes et piétonnes connectent les milieux écologiques des bords de voies ferrées et du parc Chapelle-Charbon.

Les formes bâties font écho aux tissus voisins, variés et hétérogènes. À chaque situation au sein du site, répond une organisation qui lui est propre: grands îlots fermés pour parfaire la trame faubourienne, côté rue Cugnot; petits îlots plus poreux autour du square pour maintenir une perméabilité et des continuités arborées vers la rue de l'Évangile et la promenade du Faisceau. Osant les contrastes de maisons superposées autour de passages «à la parisienne», et de bâtiments hauts et élancés avec des vues lointaines sur l'horizon ferré, les formes urbaines sont ciselées pour garantir une grande diversité et une bonne habitabilité des logements.

Ce projet d'aménagement, encore en réflexion, est actuellement soumis aux réunions de concertations publiques avec les habitants, associations locales et personnalités concernées.

Laq - Claire Schorter, architecture et urbanisme

LOCALISATION	Paris 18 ^e	2016 – 2018	Conception du projet urbain et concertations publiques
SURFACE DU SITE	5,2 ha (52 000 m ²)	2019	Dépôt du permis d'aménager de la phase 1, poursuite de la démarche participative, enquête publique, début des travaux de démolition
AMÉNAGEUR	Espaces Ferroviaires	2020	Fin des travaux de démolition de la phase 1, délivrance du permis d'aménager de la phase 1
ÉQUIPE DE CONCEPTION	Laq, architectes-urbanistes mandataires; Osty et Associés, paysagistes mandataires espaces publics; OGI, bureau d'études voirie et réseaux divers; Eliothe, bureau d'études développement durable	2022 – 2023	Début des travaux d'aménagement des futurs voiries et espaces verts de la phase 1
		FIN 2024	Début des travaux de construction des premiers bâtiments de la phase 1
		FIN 2026	Livraison des premiers espaces publics Livraison des premiers bâtiments



Le site Messageries se trouve entre la rue de Rambouillet au nord-ouest, les rues du Charolais et Jorge Semprún au nord-est et le faisceau de rails de la gare de Lyon au sud-ouest.

© Jean-Pierre Porcher



Annexé à la gare de Lyon, le site du Charolais accueille à partir de 1925 un atelier de télégraphie et d'impression de billets, les halles des messageries et le tri postal, construits en parallèle de l'ouverture de lignes desservant la banlieue.

Vue du Charolais, 1965.
D.R.



Installé au sein d'une ancienne halle des messageries depuis 2017, le tiers-lieu de création et de diffusion culturelle et artistique Ground Control accueille, sur 4 000 m² d'espaces intérieurs et 2 000 m² de terrasse, activités, restaurants, boutiques et ateliers.

Terrasse du Ground Control, 2016.
© Georges Saillard

LES MESSAGERIES PARIS 12

Les enjeux du site

L'opération Les Messageries permet d'engager la reconversion et d'amorcer la désartificialisation d'un foncier complexe, faisant une large place à la nature en ville tout en intégrant au projet urbain la reconstitution de fonctionnalités ferroviaires (centre d'avitaillement de la gare de Lyon), répondant de surcroît aux besoins d'exploitation de Gares & Connexions.

Une vie avant le projet

Les halles, aujourd'hui occupées par Ground Control, font partie intégrante du projet urbain Les Messageries.

Ground Control est un lieu de vie pluridisciplinaire qui accueille, sur 4 000 m² d'espaces intérieurs et 2 000 m² de terrasse, activités, restaurants, boutiques et ateliers centrés sur les nouveaux modes de consommation.

Tiers-lieu de création et de diffusion culturelle et artistique, d'expérimentation et de découverte autour de la vie en ville et du vivre ensemble, Ground Control est un espace de débats, d'échanges et de solidarité dont les enjeux sociaux et environnementaux actuels sont au cœur de sa programmation. Le bâtiment a accueilli jusqu'en 2015 le TGV postal dédié au transport du courrier. Aujourd'hui, Ground Control a déjà permis de recevoir plus de 2 millions de visiteurs et 23 structures (dont 18 entreprises et 5 associations) qui ont contribué à la création de 100 emplois (dont 55 en CDI).

Mixité

Environ 600 logements - 44 000 m² de programmation (60 % sociaux, 20 % intermédiaires, 20 % accession); 44 000 m² de bureaux; 14 000 m² de services de quartier (équipements, commerces, services, activités, logistique...); 1 école de 8 classes et 1 crèche de 68 berceaux; création d'une maison de santé pluriprofessionnelle de 300 m² de SDP.

Biodiversité

60 000 m² de surfaces reconverties; 20 630 m² de pleine terre; 300 arbres plantés; 31 630 m² de surfaces végétalisées, soit 10 m² d'espaces végétalisés par nouvel habitant; 1 ha de jardin.

Qualité de vie

Le site du projet des Messageries est imperméabilisé à plus de 70 % et revêtu d'asphalte, de matériaux foncés ou de voies de stockage; l'albédo* avant transformation du site est compris entre 0,05 et 0,15. Il évolue à 0,4 en maximisant les revêtements clairs et la végétalisation du site.

**L'albédo est la quantité de lumière solaire incidente réfléchi par une surface. Il s'échelonne de 0 à 1. Plus l'albédo est élevé, plus la surface réfléchit le rayonnement solaire et moins elle emmagasine la chaleur.*

L'éco-conception du projet permet de renforcer le phénomène de rafraîchissement en gérant les eaux pluviales par infiltration pour en faire un « quartier éponge ». Le choix de la forme urbaine l'accentue en permettant la circulation des vents en été et la protection contre les vents en hiver.

La protection acoustique est assurée à plusieurs niveaux, d'abord à celui du quartier avec un agencement des bâtiments le long de la voie ferrée permettant de ménager des espaces plus calmes, puis à l'échelle des bâtiments avec une protection acoustique et vibratoire adaptée au contexte ferroviaire.

Neutralité carbone

ENR consommée: 6 Gwhep/an; 1 300 TeqCO₂ évité par an, répondant à un objectif de réduction de 30 % d'émissions de CO₂ par rapport à un quartier réalisé en 2015; 30 400 tonnes de matériaux réemployés, soit l'équivalent de 2 500 camions évités; 10 000 m² de patrimoine reconverti.

Transition

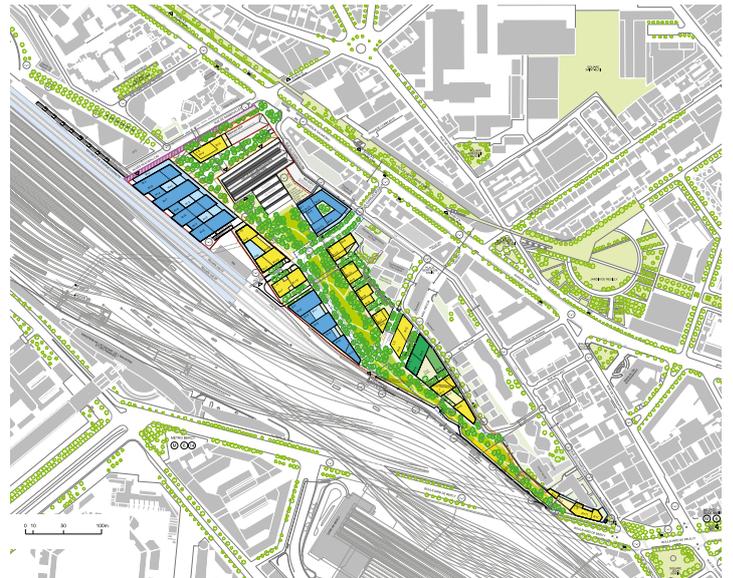
600 m² de logistique urbaine; 0 place de stationnement en surface.



La biodiversité est au cœur de la conception du quartier
© Luxigon



Un patrimoine conservé constituant l'identité du quartier
© ROBOTA



Plan masse du projet d'aménagement urbain, 2022. (Bâtiments représentés à titre indicatif par RSHP)
© RHSP

Le projet urbain

Situé au cœur de Paris, dans le 12^e arr. et délimité par les rues de Rambouillet et du Charolais, le site longe le faisceau ferré de la Gare de Lyon sur un linéaire d'environ 800 m et sur une surface de 6 ha. Les activités de courrier, télégraphie et livraison de colis à Paris ou en régions y étaient concentrées au cours du XX^e siècle.

Le projet des Messageries requalifie cet ancien terrain ferroviaire en un nouveau quartier de centre-ville, profitant d'une situation extraordinaire en matière d'accès aux transports en commun, ainsi qu'en matière d'orientation et de vues. Il participe au renouveau urbain de la métropole en construisant «la ville sur la ville» et en préservant son patrimoine ferroviaire exceptionnel, tout en limitant au maximum l'impact environnemental et le bilan carbone.

La stratégie élaborée par l'équipe de RSHP a l'objectif primaire de créer une transition douce entre le faisceau ferroviaire et la ville, actuellement séparés par une forte différence de niveau. Un espace public généreux, une coulée verte, vient connecter ce nouveau quartier au maillage existant par une série de pentes douces et accessibles à tous. Il établit une interface fluide entre la gare et le boulevard de Bercy au sud, enrichissant l'offre actuelle de transports en commun par des connexions piétonnes et cyclables.

Le nouveau jardin intensifie la biodiversité du quartier et la perméabilité du sol, aujourd'hui entièrement minéral, permettant de limiter les impacts des épisodes caniculaires lors des prochaines années. De nombreuses activités viendront ponctuer ce nouveau couloir vert, encourageant l'échange social et l'animation des espaces. Il offrira

aussi des vues lointaines face au spectacle dynamique des chemins de fer d'une des artères ferroviaires les plus importantes de France.

Le parc constitue aussi une zone tampon entre les deux phases de livraison du projet, étudiées pour assurer la continuité des opérations de maintenance des trains. La première phase sera livrée en 2025 et pourra fonctionner en autonomie par rapport à la deuxième.

En matière de morphologie urbaine, le quartier est conçu en deux séquences.

La partie située au nord du site, plutôt tournée vers des activités de commerces et bureaux par sa proximité à la Gare de Lyon, se développe autour des bâtiments industriels existants et réhabilités. La Halle des Messageries, aujourd'hui investie par l'association Ground Control, constituera l'ancrage pour l'identité du quartier, emblème de son histoire et de son patrimoine architectural.

Plus au sud, la deuxième séquence propose un tissu urbain perméable bordant le faisceau ferré et avec une densité de logements plus importante. Au lieu de tourner le dos à l'infrastructure, les typologies architecturales explorent les avantages d'habiter face à celles-ci. Le gabarit urbain est délibérément composé de vides et de pleins, afin de préserver certaines vues des riverains ainsi que d'optimiser l'ensoleillement des espaces publics tout en créant un filtre contre l'exposition au bruit et aux vents dominants.

RSHP

LOCALISATION	Paris 12 ^e	DEPUIS 2016	Dialogue citoyen : concertation réglementaire, enquête publique, visites de site, ateliers architecturaux et thématiques avec les riverains, comité de suivi des chantiers...
SURFACE DU SITE	6 ha (61400 m ²)	2016 – 2019	Études urbaines et études techniques
AMÉNAGEUR	Espaces Ferroviaires	2017	Installation de Ground Control, site artistique temporaire, dans les Halles des Messageries
ÉQUIPE DE CONCEPTION	RSHP, architectes-urbanistes mandataires ; T+GAA, architectes associés ; MDP, paysagistes ; Ingérop, bureau d'études ingénierie urbaine ; Franck Boutté Consultants, bureau d'études ingénierie environnementale	2018 – 2021	Déséquipement ferroviaire du site et travaux de démolition progressifs
		2022 – 2024	Première phase des travaux d'aménagement
		2023 – 2026	Construction des bâtiments
		2025 – 2027	Livraison des bâtiments et travaux de finition des futurs espaces publics



© Franklin Azzi Architecture, Hame architecte associé, L'Autre Image

MESSAGER (LOT B1)

Messageur, préfigurateur d'un projet de renouveau urbain

L'agence Franklin Azzi Architecture, en collaboration avec Hame, propose un immeuble de bureaux innovant: Messageur. Au cœur du nouveau quartier, l'opération permettra de créer des liens avec le tissu existant, en mettant en valeur les éléments patrimoniaux, emblématiques du passé ferroviaire du site.

«Messageur est l'expression d'une nouvelle conscience urbaine et citoyenne». L'objectif de Messageur est de concevoir une matrice de bâtiment qui offrira dans les années à venir une grande flexibilité d'usages, d'évolutions sociétales, sans être obligé de faire table rase du passé.

Il s'agit d'une construction hybride parfaitement intégrée dans un tissu urbain complexe. Avec son ossature en bois et en pierre et ses façades en transparence, l'immeuble créera un lien fort avec le quartier et offrira une ouverture considérable sur le parc central des Messageries.

Portée par la volonté d'allier confort, flexibilité et pérennité, la réversibilité du bâtiment est pensée dès sa conception. L'intégralité des espaces de travail bénéficiera d'une lumière en premier jour et

offrira une souplesse optimale en termes d'usage, de dimensionnement et de capacité d'accueil. Inclusif, parfaitement lisible, fluide et lumineux, le bâtiment est conçu pour être intégralement transformé en immeuble de logements.

Messageur a un véritable rôle de catalyseur des énergies et répond aux enjeux de la ville évolutive. L'accent est mis sur la sobriété énergétique grâce à une vaste façade orientée sud-ouest, une enveloppe très performante, et un confort d'été assuré par un usage raisonné de la climatisation, par un taux de vitrage maîtrisé, des stores extérieurs et des brasseurs d'air. L'immeuble sera raccordé au réseau de chaleur urbain de la ville, largement alimenté en énergies renouvelables. Il sera également équipé de deux toitures biosolaires, associant des panneaux photovoltaïques à une toiture végétalisée.

Enfin, le bâtiment comprendra un espace de logistique urbaine dédié à la distribution du dernier kilomètre à l'aide de vélos-cargos. L'immeuble ne disposera pas de parking à voitures mais proposera un espace permettant d'accueillir 239 vélos.

Franklin Azzi Architecture

NOM DU PROJET	Messageur (lot B1)
LOCALISATION	Paris 12 ^e
MAÎTRISE D'OUVRAGE	Espaces Ferroviaires
AMÉNAGEUR	Espaces Ferroviaires
ÉQUIPE DE CONCEPTION	Franklin Azzi Architecture, architectes mandataires; Hame, architecte co-traitant; CE Ingénierie, bureau d'études structure et façade; Sfica, bureau d'études fluides; Zefco, bureau d'études environnement; AE75, économistes; Cabinet Jean-Paul Lamoureux, bureau d'études acoustique; Artelia, maîtrise d'œuvre d'exécution; Influence Restoration, bureau d'études cuisines; Casso & Associés, prévisionnistes; Socotec, bureau de contrôle; BeCs, coordonnateur

PROGRAMME	bureaux, commerces, logistique urbaine classée Cinaspic, parking vélo
SURFACES BÂTIES	10 618 m ²
DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE	2025
CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES	E3C1; Breeam; HOE; BiodiverCity; R2S



© Jeudi Wang/Clément Vergély Architectes

LOT L2

La longue histoire industrielle du site des Messageries lui donne aujourd'hui une forte identité. Fabriqués de béton, de briques et de métal, et offrant de grands espaces libérés, les bâtiments encore présents sur ces terrains témoignent de cet héritage.

Le projet de logements du lot L2 est implanté entre le boulevard de Bercy et le futur parc, face au faisceau ferroviaire de la gare de Lyon. Il prolonge cette atmosphère particulière tout en s'inscrivant dans les problématiques contemporaines, notamment à travers un principe structurel qui articule les notions d'économie, d'écologie, de qualité d'habiter et de présence architecturale. Ce principe est hybride: il est composé d'une structure poteaux-poutre-béton, planchers bois, et façades de brique.

Le bon matériau au bon endroit

Le béton constitue la structure primaire de l'édifice. Il est utilisé en quantité minimum, pour ses capacités porteuses, de contreventement, et de franchissement.

Cette structure soutient les planchers bois, qui constituent le plus grand volume de matière du projet: ce sont des panneaux CLT (bois lamellé croisé) portant sur une trame efficace de 3,50 mètres. Le CLT est utilisé pour son poids réduit et ses vertus environnementales. Enfin, des façades de brique sont rapportées sur la structure périphérique. La brique est ici utilisée pour sa robustesse et sa pérennité.

Qualité et usages

Dégagé de points porteurs, le plan permet une flexibilité au sein des logements, et sur chaque niveau.

Ce système de poteaux et poutres permet des ouvertures en façades et la création de loggias favorisant les vues lointaines vers le sud et les apports solaires. Cette structure primaire s'exprime à l'intérieur des logements, rappelant leur appartenance au bâtiment et au quartier.

La façade en brique comporte des allèges minimums pour préserver l'intimité des espaces extérieurs ou servir d'assises.

Une présence architecturale

En façade, la structure se donne aussi à lire dans le rythme des baies, la modénature des briques créant un rythme constant, une répétition autour de l'édifice. Devant le futur parc abritant des jardins d'hiver, une structure secondaire en profilés métalliques constitue la façade sud.

Dans son traitement et son implantation, le bâtiment assume son échelle et trouve ainsi une présence dans l'évocation, l'écho, qu'il donne des bâtiments industriels préservés.

Béal & Blanckaert, architectes

NOM DU PROJET	Lot L2
LOCALISATION	Paris 12 ^e
MAÎTRISE D'OUVRAGE	ICF Habitat La Sablière
AMÉNAGEUR	Espaces Ferroviaires
ÉQUIPE DE CONCEPTION	Béal & Blanckaert, architectes mandataires; Altern, paysagistes; Batiserf, bureau d'études structure; Incet, bureau d'études technique; Étamine, bureau d'études environnement; Génie acoustique, bureau d'études acoustique
PROGRAMME	55 logements et locaux d'activités
SURFACES BÂTIES	4180 m ²
SURFACES VÉGÉTALISÉES	520 m ² en toitures

DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE	fin 2025 - début 2026
CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES	niveau E3 du Label E+C-; niveau C1 du Label E+C-; niveau standard du Label BBCA; Label biosourcé niveau 2; engagement dans le pacte Bois biosourcé de fibois (100 % de bois certifiés, 30 % de bois français); recours à des matériaux labellisés (A+, Emission, Euceb, Ange bleu, Nature Plus...); Biodiversity NF Habitat HQE niveau excellent sur les profils « qualité de vie, respect de l'environnement et performance énergétique



© Jeudi Wang

LOTS L3-L4

Bruther, architectes (lot L3) et Sophie Delhay Architecte (lot L4) adoptent une stratégie commune en s'appuyant sur la situation particulièrement favorable des immeubles qui font face à des espaces publics remarquables : sur le grand parc urbain des Messageries et la nouvelle rue dans le prolongement de la rue Charles-Bossut.

Cette stratégie est de deux ordres :

- adresser l'ensemble des séjours - regroupés ainsi en deux grands pans vitrés continus - sur ces espaces urbains pour donner un caractère éminemment urbain au programme domestique,
- développer des typologies traversantes, pour un confort maximal des logements.

Au vu des épaisseurs des immeubles et des distributions qu'ils préfigurent, ces deux caractères sont un défi typologique relevé différemment par chaque agence.

L3 et L4 établissent aussi - grâce aux choix de matérialité et aux détails associés - une transition entre l'écriture des immeubles de bureaux et celle des immeubles de logements à proximité (lots L5 et L6).

Les rez-de-chaussée et premier étage des deux immeubles sont agencés sur un double niveau conformément aux intentions urbaines du projet d'ensemble. Le rez-de-chaussée ménage des accès communs aux halls, locaux à vélos et salle polyvalente, au travers d'un jardin privatif commun dans la continuité du parc.

Bruther, architectes & Sophie Delhay Architecte

NOM DU PROJET	(Lot L3 & lot L4)
LOCALISATION	Paris 12 ^e
MAÎTRISE D'OUVRAGE	Icade
ÉQUIPE DE CONCEPTION	Bruther, architectes mandataires (lot L3); Sophie Delhay Architecte, architectes mandataires (lot L4); Bassinet Turquin Paysage, paysagistes; EVP Ingénierie, bureau d'études structure; TESS, bureau d'études façade; Zefco, bureau d'études environnement; Quatorze-IG, bureau d'études fluides; Acoustb, bureau d'études acoustique; AE75, économistes; Socotec, bureau de contrôle.
PROGRAMME	44 logements, commerces de proximité et centrale de mobilité (lot L3); 39 logements, local évolutif et commerces (lot L4)

SURFACES BÂTIÉES	4 210 m ² (lot L3) + 3 400 m ² (lot L4)
SURFACES VÉGÉTALISÉES	650 m ² (lot L3) + 885 m ² (lot L4) pleine terre: 120 m ² ; toitures: 530 m ² dont 220 m ² de toitures « biosolaires » (lot L3); pleine terre: 540 m ² ; toitures: 345 m ² (lot L4)
DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE	fin 2025 - début 2026
CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES	NF Habitat; RE2020 dynamique (Ic construction 2028); BBCA; E+C-



© Jeudi Wang/Clément Vergély Architectes

LES PIERRES VIVANTES (L5-L6)

Les immeubles *Les Pierres vivantes* (lots L5 et L6) sont conçus en totale adéquation avec un projet urbain à la hauteur des enjeux écologiques contemporains, et gardant en mémoire le patrimoine ferroviaire dont il est l'héritier. Il revisite la typologie de l'îlot parisien, inversant le caractère minéral de celui-ci en faveur d'une cour végétalisée entre les bâtiments L5 et L6 et le bâtiment existant Lumières du XII.

Le parti pris fort du projet réside notamment dans le choix de l'enveloppe. Matériau emblématique de l'architecture parisienne, la pierre de taille offre de multiples avantages: pérennité de la façade, stabilité parfaite grâce à son épaisseur et protection favorisant le confort thermique en été; ce matériau brut géosourcé se marie parfaitement avec la végétation environnante. Enfin, la modénature horizontale des façades en pierre de taille s'inspirent des volumes des bâtiments industriels de la fin du XIX^e siècle, présents sur le site.

La mise en œuvre de ce matériau est un engagement écologique et patrimonial fort pour une construction neuve dans le contexte de Paris intra-muros. Auparavant simple habillage des façades, la pierre de taille est aujourd'hui devenue porteuse, et vient supporter les planchers du bâtiment. Au-delà de la (re)mise en valeur d'un principe constructif qui a fait naître la ville, il permet de libérer les plateaux d'un grand nombre de poteaux et d'améliorer ainsi la flexibilité et l'habitabilité des logements.

Le projet s'attache à proposer une réelle qualité d'usages et le confort d'habitat. La quasi-totalité des logements bénéficie d'une

double orientation qui favorise une ventilation naturelle. Des cuisines et des salles de bains sont éclairées et ventilées naturellement. Les planchers mixtes bois-béton permettent d'offrir aux logements des hauteurs sous plafond généreuses, et garantissent une bonne isolation acoustique. La disposition de carreaux de terre cuite type tomettes, issues de circuits de réemploi, l'épaisseur de la façade par l'usage de pierre et d'isolation biosourcée, enfin les jardins d'hiver, participent au confort thermique.

Le jardin de ville, privatif, prenant place au sein des lots L3, L4, L5 et L6, s'intègre avec justesse dans une ville en transition, accueillant des espaces plus naturels. Ce projet se base sur une gradation d'espaces extérieurs, faisant le lien entre la ville et une nature ressourçante: parc central de quartier et placettes en limite sud de la parcelle, pour arriver à des espaces plus privatifs au nord, dessinant des lieux végétalisés comme supports de rencontres et propices à la vie sociale. Les usages se déclinent de diverses manières et contribuent à définir une pluralité d'ambiances, de caractères et de lieux. Dans les étages supérieurs des bâtiments, des terrasses plantées offrent les espaces de nature en ville, accessibles à tous. Visibles depuis les édifices voisins, ces espaces plantés contribuent à l'identité du nouveau quartier.

Bond Society

NOM DU PROJET	Les Pierres vivantes
LOCALISATION	Paris 12 ^e
MAÎTRISE D'OUVRAGE	ICF Habitat La Sablière SA d'HLM
AMÉNAGEUR	Espaces Ferroviaires
ÉQUIPE DE CONCEPTION	Bond Society, architectes mandataires; Le Studio Sanna Baldé, architectes-urbanistes; Demain Architecture Paysage, architectes-paysagistes; OTCI, bureau d'études technique; Khephren Ingénierie, bureau d'études technique; Alto Ingénierie, bureau d'études environnement; VPEAS, économistes; Bellastock, architectes

PROGRAMME	69 logements collectifs sociaux et intermédiaires, commerces
SURFACES BÂTIES	4 364 m ²
SURFACES VÉGÉTALISÉES	713 m ²
DATE DE LIVRAISON prévisionnelle	fin 2025 - début 2026
CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES	RE 2020, Bbio; Ic Construction seuil 2025; BBCA; Label Bâtiment biosourcé niveau 2; Certification NF Habitat HQE au niveau excellent



© Filippo Bolognese

CRÈCHE ET ÉCOLE

Le projet s'insère dans un contexte urbain dense entre front bâti et paysage de voies ferrées. Les enveloppes sur rue, sobres et minérales, se font l'écho contemporain d'une écriture traditionnelle parisienne. Au sud, l'école s'ouvre sur le jardin à venir. Cour de récréation, terrasses et coursives plantées, dialoguent avec les espaces verts de la ville; les matériaux, bois-paille-terre, accompagnent cette transition vers le monde végétal.

Vision nouvelle de l'enseignement, le projet propose un lieu de vie et d'apprentissage flexible via notamment la cour-paysage comme extension du jardin, la fusion des classes ou l'ouverture de ces dernières sur de larges coursives extérieures.

La place des matériaux dans le bâti est optimisée; les combinaisons les plus pertinentes techniquement et économiquement sont étudiées. Au-delà de leur bilan carbone très faible, chaque matériau est choisi en fonction de ses qualités (mécaniques, acoustiques, esthétiques, résistance au feu, régulation hygrothermique,...) et des bénéfices qu'il procure. Chaque matériau prend sa juste place: la pierre résistante en socle, la paille isolante en étages, les finitions

de terre intérieures et le plâtre, matériau très présent sur le territoire francilien, largement utilisé dans les constructions parisiennes au XVII^e siècle, et dont les capacités plastiques vont nous permettre de répondre aux enjeux d'une enveloppe paille contemporaine.

La mixité des systèmes obtenue permet de concilier construction décarbonée favorable à la santé, résolution des contraintes techniques et réglementaires, pérennité, esthétique et poésie des ouvrages. Le projet réinterprète des systèmes constructifs éprouvés pour répondre aux acquis de confort, d'usages et de sécurité.

La préfabrication permet de simplifier et de sécuriser le chantier tout en portant une réflexion sur l'économie du projet et des moyens à déployer. Les enjeux de réalisation sont intégrés au dessin des façades et à la conception même des ouvrages. Dans cette perspective, le projet participe d'un éveil aux sens par la réintroduction de matérialités naturelles dans la ville.

Atelier Serge Joly Architectes

NOM DU PROJET	Crèche multi-accueil et école polyvalente
LOCALISATION	Paris 12 ^e
MAÎTRISE D'OUVRAGE	Ville de Paris
AMÉNAGEUR	Espaces Ferroviaires
ÉQUIPE DE CONCEPTION	Atelier Serge Joly architectes (dialogue compétitif Joly&Loiret), architectes mandataires; Atelier NDF, paysagistes; LM Ingénierie, bureau d'études technique; Enertech, bureau d'études fluides; VPEAS, économistes; Lasa, bureau d'études acoustique; Cabestan; Arwytec, bureau d'études cuisines; Amur Conseils, bureau d'études technique; SXD, modélisation 3D; Namixis, bureau de conseil; Sémofo, bureau d'études sol; MD Conseils.

PROGRAMME	1 école polyvalente de 8 classes (3 classes maternelles et 5 classes élémentaires), avec 2 logements de fonction; 1 établissement d'accueil petite enfance de 68 places; 1 cour Oasis de 770 m ² ouverte sur le parc en période extrascolaire
SURFACES BÂTIES	3 185 m ²
SURFACES VÉGÉTALISÉES	au sol: 180 m ² , sur toiture: 123 m ² (de 30 à 80 cm)
DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE	fin 2025 - début 2026
CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES	Bâtiment biosourcé niveau 3; BDF OR.



© Jeudi Wang/Clément Vergély Architectes

LOT L7

Peu après l'ouverture de l'embarcadère de Lyon en 1850, les premiers ateliers de réparation de matériel et de construction de locomotives sont implantés sur cet ancien terrain agricole. À la suite de l'agrandissement de la gare dans les années 20, les bâtiments des Messageries et du tri postal sont construits sur le même site. Une longue histoire industrielle donne aujourd'hui à ce site patrimonial une forte identité. Fabriqués de brique et de fer, les bâtiments encore présents sur ces terrains témoignent de cet héritage industriel.

Le dessin des structures est au cœur de cet héritage. Grandes portées et modénatures caractérisent l'écriture de ces bâtiments au centre de la ville. En hommage à cette relation ingénierie et architecture, notre projet propose une réflexion entre structure et usage.

À l'image des constructions existantes, le franchissement se fait de façade à façade. Un principe de portique structure l'édifice de manière régulière, permettant une certaine rationalité de la construction et une réelle évolutivité des appartements. Le plan propose alors une succession de pièces de mêmes dimensions pouvant accueillir différents usages. De grandes fenêtres régulièrement disposées à chaque trame assurent cette disposition. Les plans sont alors simples, clairs, et ne figent pas une répartition définitive des typologies.

Implanté en proue d'une succession d'immeubles formant le front du nouveau parc, ce premier bâtiment de forme triangulaire est

organisé autour d'une cour centrale en pleine terre. Cette cour plantée est un lieu particulier, calme, qui apporte de la fraîcheur au cœur du projet. Cette disposition classique du tissu parisien permet à tous les espaces de bénéficier davantage de lumière naturelle grâce à un linéaire de façade augmenté. C'est aussi la possibilité pour tous les logements de profiter d'une double orientation.

Côté parc, une double façade continue fabrique un tampon thermique et acoustique entre l'intérieur et l'extérieur des logements. Ce sont des jardins d'hiver tempérés et plantés, ouverts sur le nouveau parc. Une réinterprétation des structures métalliques de la gare et des ateliers des Messageries est présentée côté rails, face au jardin public.

Les encadrements des baies, des linteaux et des allèges sont formés de fers verticaux et horizontaux dans une écriture sobre et lisible. Les façades sur rue sont en briques massives de couleur claire, dans la continuité des bâtiments existants sur le site.

Une certaine ambiguïté de l'aspect général de la construction pose la question de l'usage du bâtiment. Il s'en dégage l'image d'un bâtiment d'activité habité, dans un dialogue avec ce qui est déjà là.

Clément Vergély, architecte

NOM DU PROJET	Lot L7
LOCALISATION	rue Jorge Semprùn, Paris 12 ^e
MAÎTRISE D'OUVRAGE	ICF Habitat La Sablière
AMÉNAGEUR	Espaces Ferroviaires
ÉQUIPE DE CONCEPTION	Clément Vergély Architecte, architecte mandataire; Batiserf, bureau d'études structure; Étamine, bureau d'études environnement; Incet, bureau d'études économiste et fluides; Altern, bureau d'études paysage; Génie acoustique, bureau d'études acoustique; Risk Control, bureau de contrôle
PROGRAMME	78 logements sociaux; 1 ludothèque; 1 maison de santé pluriprofessionnelle

SURFACES BÂTIES	5 083 m ²
SURFACES VÉGÉTALISÉES	355 m ²
DATE DE LIVRAISON PRÉVISIONNELLE	fin 2025 - début 2026
CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES	niveau E3 du Label E+C- , niveau C1 du Label E+C-, niveau standard du Label BBCA, Label biosourcé niveau 2; Bbio -20%; engagement dans le pacte Bois biosourcé de fibois (100 % de bois certifiés, 30 % de bois français); recours à des matériaux labellisés (A+, Ecodec, Euceb, Ange bleu, Nature Plus...); NF Habitat HQE niveau excellent; Ic Construction seuil 2025

DES FAISCEAUX DE CONTRAINTES AUX RÉSERVOIRS DE POTENTIELS

par Franck Boutté,
président fondateur de Franck Boutté Consultants

L'adaptation à grande échelle

Les fonciers ferroviaires sont une formidable opportunité pour d'expérimenter la ville de demain. Dans nos métropoles hypercontraintes et très largement constituées, rares sont les marges de manœuvre pour intervenir à grande échelle et peser sensiblement sur l'adaptation nécessaire de nos villes au dérèglement climatique. Alors qu'originellement, les cités étaient dessinées avec leur milieu — près d'un fleuve, entourées de terres fertiles, etc. —, elles ont aujourd'hui beaucoup perdu de leur évidence environnementale. Tout l'enjeu de l'urbanisme, et plus largement des opérations d'aménagement, consiste à réparer, retisser les liens rompus entre les territoires, restaurer les cycles naturels pour adapter les villes aux nouvelles conditions d'habitabilité existantes et à venir.

Des réservoirs de potentiels

Les délaissés ferroviaires en cœur de ville cristallisent de nombreux problèmes — fractures, nuisances sonores, pollutions —, mais constituent aussi de véritables réservoirs de potentiels: opportunités foncières, interfaces entre ville et infrastructures de mobilité, connectivité importante, constructions et équipements hors normes réutilisables, ouvertures et vues lointaines, etc. Leur transformation doit non seulement être exemplaire mais également penser leurs externalités positives. Ces sites portent la responsabilité de leur intégration dans un existant constitué, physique, culturel, social, économique; ce seront demain des quartiers traversants, poreux, et sont donc pensés comme des quartiers-ressources pour l'existant qui les entoure.

La transformation de ces terrains est en outre une opportunité pour les riverains, et peut entraîner une mutation bienvenue au-delà de leurs limites, par des effets de levier et d'entraînement.

Voir plus loin, voir ailleurs

Le focus sur ces trois sites permet de souligner les potentiels qui peuvent être déployés sur l'ensemble des territoires. Même si chaque site doit être examiné selon son contexte, ses forces à valoriser et ses faiblesses à compenser, il est certain que de nombreux autres, partout en France, peuvent et doivent faire l'objet des mêmes attentions. Une nécessité à l'heure où tout doit être entrepris pour limiter l'étalement urbain et favoriser la protection des sols fertiles. Une opportunité également de penser les projets, quelles que soient leur échelle, dans leur capacité inductive et régénérative sur le territoire, et dans leur capacité engageante vis-à-vis des citoyens. Les opérations d'aménagement doivent devenir de véritables plateformes d'engagement. Elles doivent informer, sensibiliser, donner aux citoyens les moyens d'engager leurs propres trajectoires de transition.

Ces projets de transformation positive que sont Les Messageries, le Jardin des Mécanos, Hébert, amorcent autant de réponses aux défis qui attendent Paris. À partir de terrains contraints, anciennement espaces servants fonctionnels de la cité, aujourd'hui déclassés, délaissés, imperméabilisés, invisibilisés pour les Parisiens et tous ceux qui vivent la capitale, Espaces Ferroviaires et ses partenaires, architectes, experts, urbanistes, paysagistes, riverains, conçoivent de nouveaux morceaux de ville.

5 leviers pour une transformation durable

Pour opérer la transformation de morceaux de ville jusqu'alors coupés de leur environnement, considérons le territoire comme un système vivant, recherchons les meilleurs équilibres, raisonnons en impact global pour tous — nouveaux habitants mais aussi riverains et passants, vivants humains et non-humains — et pratiquons l'évaluation systématique des solutions expérimentées. Pour guider cette action et garantir la transition écologique durable des sites sur lesquels nous intervenons, 5 leviers sont à actionner.

1. Identité

S'inscrire dans un territoire vivant

Chaque projet s'installe dans un territoire physique et humain et doit tenir compte de son héritage, étudier les chaînes de valeurs présentes, assumer ses dimensions culturelles et identitaires.

Les projets, en régénérant la ville, en augmentent les services et les qualités; ces 3 projets, ce sont, en continuité et en lien avec le tissu parisien existant, de nouveaux logements, de nouveaux services et équipements. Ils font avec le déjà-là et fabriquent celui de demain.

Indicateurs cumulés des 3 sites:

1800 logements; surfaces de services au quartier (équipements, commerces, services, activités, logistique...): 48750 m² dont 233 berceaux en crèche, 26 nouvelles classes et 10 % consacrés à l'économie sociale et solidaire.

2. Fertilité

Restaurer les écosystèmes naturels

Il s'agit aussi de reconstruire des rapports respectueux et pacifiés entre les hommes et la nature. Largement imperméabilisés, les cycles écologiques naturels de ces territoires ont été altérés: l'une des ambitions premières des projets est donc de les restaurer, en retrouvant de la pleine terre, en réactivant le cycle de l'eau, en accueillant les sujets végétaux et animaux dans toutes leurs diversités, etc.

Indicateurs cumulés des 3 sites:

Surfaces reconverties: 153000 m²; surfaces végétalisées: 78125 m²; surfaces de pleine terre: 53540 m² soit l'équivalent du parc de Belleville; plus de 900 arbres plantés.

3. Bien-être

Anticiper les conditions de santé, de vie, d'usage, de confort

Troisième levier, celui de l'anticipation et de la préparation des conditions de santé, de vie, d'usage, de confort à un horizon lointain. Les projets ne sont pas conçus seulement pour répondre aux données connues du passé et du présent, mais pensés aussi pour anticiper les conditions d'habitabilité et d'usage de demain, à l'aune du changement climatique en marche, par la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain, la recherche de porosités aérauliques, la diminution des nuisances acoustiques, etc.

4. Sobriété

S'inscrire dans la trajectoire de neutralité carbone

Aujourd'hui, toute opération d'aménagement s'inscrit dans la trajectoire de neutralité carbone à l'horizon 2050. C'est en priorité une question de sobriété: faire mieux avec moins, agir quand et là où c'est nécessaire, là où les bénéfices en matière de réduction d'impacts et d'augmentation de la valeur sont pertinents au regard des efforts en ressources engagés. Intensifier la ville, c'est aussi limiter l'étalement urbain, régénérer des sites délaissés en cœur de métropole, profiter de la mutualisation des infrastructures, des services et des ressources.

Indicateurs cumulés des 3 sites:

Énergie renouvelable consommée: plus de 15 GWhep/an soit la consommation annuelle de 2300 habitants; carbone évité: 2990 teqCO²/an soit les émissions carbone annuelles de 300 habitants; 66200 tonnes de matériaux réemployés soit l'équivalent de 4500 camions; 15000 m² de patrimoine reconverti.

5. Engagement

Donner aux acteurs les moyens d'engager leur propre transition

Intervenir sur le milieu physique ne suffit pas. Malgré tous les efforts déployés pour réduire l'impact des opérations d'aménagement et des constructions, la majeure partie de l'empreinte carbone moyenne d'un habitant lui échappe: celle imputable aux usages, à l'alimentation, aux modes de vie. Les acteurs de la ville peuvent néanmoins jouer un rôle nouveau, celui d'engager chacun à opérer sa propre transition, en incitant, par la programmation, à modifier ses comportements: mixité des opérations qui proposent services et équipements, infrastructures favorisant les mobilités douces, etc.

Indicateurs cumulés des 3 sites: 1600 m² de logistique urbaine; 0 stationnement en surface.

GÉNÉRIQUE – REMERCIEMENTS

Exposition créée par le Pavillon de l’Arsenal
en partenariat avec Espaces Ferroviaires

Pavillon de l’Arsenal

Association Loi de 1901

Patrick Bloche, président, adjoint à la maire de Paris chargé
de l’éducation, de la petite enfance, des familles et des nouveaux
apprentissage

Marion Waller, directrice générale

Marianne Carrega, architecte, adjointe à la directrice générale,
responsable des éditions

Jean-Sébastien Lebreton, architecte, responsable des expositions
Sophie Civita, designer, Adèle Busschaert, architecte, Mathis Porte,
architecte, chargés de production avec Manon Marchand

Communication et publics

Julien Pansu, architecte, Directeur de la communication,
du multimédia et des publics
Éline Latchoumy, designer, Cécile Meteier, architecte, et Camille
Surribas, chargées de communication

Documentation

Léa Baudat, responsable de la documentation
Valentine Schmitt, chargée de documentation

Design graphique

République Studio

Films

Année Zéro
Vectuel

Ateliers jeunes publics

Plus Mieux Création

Secrétariat de rédaction

Marion Lucas

Réalisation et montage

Montage et accrochage : Coregie expo
Impressions : BSMD Avant-Garde
Sérigraphies : Sacré Bonus
Transferts : Couleur & Communication
Transports : TDRH
Éclairage : DCPA de la Ville de Paris / SET - Alain Pousson,
Rudy Norbal, Sébastien Marseille, Rodrigue Rosemont

Espaces Ferroviaires

Katayoune Panahi, présidente d’Espaces Ferroviaires,
directrice de SNCF Immobilier

Fadia Karam, directrice générale

David Lucas, directeur de l’aménagement Île-de-France
Thibaut Calin, directeur de projet urbain, Les Messageries
Harmony Paulhe, cheffe de projet urbain, Les Messageries
Jacques Longo, chef de projet urbain, Les Messageries
Gustave Piquet, chef de projet urbain, Les Messageries
Sylvie Florette, directrice de projet urbain, Jardin des Mécanos
Nicolas Padovani, chef de projet urbain, Jardin des Mécanos
Juliette Jounot, cheffe de projet urbain, Jardin des Mécanos
Charlotte Cratchley, cheffe de projet urbain, Hébert

Florent Beitone, directeur promotion immobilière, Île-de-France
Paulo Deveze, directeur de projets immobiliers
Elie Hajjar, directeur de projets immobiliers
Fanny Bonnet, responsable de projets immobiliers

Damien Mayaud, directeur technique
Fabien Chalumeau, responsable technique aménagement
Jean-Joseph Bastier, responsable technique construction
Clément Tapin, responsable technique construction
Paul Bayvet, chargé de projet technique
Constant Richard, chargé de projet technique

Nadia Tahri, responsable innovations et développement durable

Jérôme Chiamonti, directeur de la communication
Mélanie Pinjon, consultante, MP communication

Remerciements

Le Pavillon de l’Arsenal et Espaces Ferroviaires remercient
chaleureusement l’ensemble des équipes de maîtrise d’œuvre et de
maîtrise d’ouvrage, qui ont bien voulu contribuer à cette exposition,

et plus particulièrement

Biecher Architectes ; SLA, paysagiste ; TN+, paysagiste
RSHP, architectes-urbanistes ; T+GAA, architectes ; MDP,
paysagistes
Laq, architectes urbanistes ; Osty et Associés, paysagistes
Béal & Blanckaert, architectes ; Altern, paysagistes
Bond Society, architectes ; Le Studio Sanna Baldé, architectes
urbanistes ; Demain Architecture Paysage
Atelier Serge Joly architectes, architectes ; Atelier NDF, paysagistes
Franklin Azzi Architecture ; Hame, architecte
Clément Vergély Architecte
Bruther, architectes ; Sophie Delhay Architecte ; Bassinet Turquin
Paysage

ainsi que Franck Boutté Consultants pour sa contribution
et Alexandre Labasse, qui a initié cette exposition.



ESPACES
FERROVIAIRES

