

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

SAINT-DENIS, LE 14 SEPTEMBRE 2023

ESPACES FERROVIAIRES lance le référentiel « Immeuble de demain », une démarche holistique et sur mesure, pour régénérer la ville du quartier à l'immeuble.

À l'occasion du Salon de l'Immobilier Bas Carbone¹, ESPACES FERROVIAIRES, filiale d'aménagement et de développement immobilier du Groupe SNCF, dévoilera les lignes directrices du dispositif « Immeuble de Demain ». Adapté aux spécificités de son patrimoine et de ses engagements dans la régénération urbaine des territoires, ce référentiel est voué à mesurer la conformité des performances environnementales et sociétales des bâtiments qui seront réalisés en lien avec les quartiers post-carbone développés par ESPACES FERROVIAIRES. Le dispositif sera présenté à l'occasion d'une conférence mercredi 20 septembre à 10h : « *Immeuble de demain : d'une opération test à une démarche d'entreprise* ».

L'expérimentation est lancée en partenariat avec l'IFPEB² et le CSTB³ ; elle bénéficie aussi de la mobilisation de Builders & Partners. Elle capitalise sur des acquis dans différents contextes territoriaux, avec des ambitions réalistes et des réponses adaptées qui seront à placer dans les évolutions continues des attentes des usagers pour faire perdurer leur performance. Des indicateurs multidisciplinaires permettront d'évaluer la performance des projets et feront progresser le plan de performance de la société ESPACES FERROVIAIRES en matière de transformation urbaine, d'innovation et de RSE.

« *Pour un acteur de la fabrique urbaine comme ESPACES FERROVIAIRES, créer un tel dispositif revient à rationaliser et unifier notre approche de l'aménagement urbain et de la promotion immobilière. Chacun des bâtiments intégrés dans nos projets visera à constituer un écosystème équilibré et à participer positivement à la vie du quartier.* » explique **Fadia KARAM, directrice générale d'ESPACES FERROVIAIRES.** « *Notre objectif est que chaque bâtiment réponde à des attentes aussi bien sociétales qu'environnementales. La particularité de cette démarche, intégrée et holistique, est d'engager dès la conception une méthodologie de mesure du bénéfice urbain. Nous souhaitons assurer le suivi de la qualité de l'immeuble et porter sa performance au fil du temps, en disposant de données tangibles et des indicateurs pour analyser sa robustesse, afin d'offrir un avenir durablement attractif et responsable à nos quartiers.* »

« Immeuble de Demain » se fonde sur cinq lignes de force déclinées sur des exemples concrets :

- **Insertion au territoire**, pour participer à la vitalité du quartier et concourir à sa re-végétalisation,
- **Trajectoire 2030**, pour plus de sobriété en énergie et carbone via l'architecture bioclimatique, l'optimisation des surfaces et leur réversibilité,
- **Emulation** pour procurer un réel confort à l'usager et favoriser l'adoption de nouvelles pratiques,
- **Attractivité** pour offrir plus d'interactivité et de services,
- **Partenariat et prospective**, pour explorer et promouvoir de nouveaux concepts, en mobilisant diverses expertises en mode collaboratif, dès la conception.

¹ SIBCA : du 20 au 22 Septembre 2023 au Grand Palais Éphémère (Paris)

² L'Institut Français pour la Performance du Bâtiment

³ Le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment

Ces lignes de forces dessinent le visage de « l'immeuble de demain » : celui d'un bâtiment frugal et low-tech qui offre des capacités, d'une part, de résilience et d'adaptation face au changement climatique, d'autre part, prospectives de manière à anticiper l'évolution des besoins et des comportements de l'utilisateur et de son rapport au quartier. Qu'il s'agisse de dimension environnementale, de performances technologiques ou d'usage, la démarche s'appuie sur certains critères des certifications et labellisations existantes.

Pour rendre cette démarche apprenante et évolutive, un comité de pilotage composé de partenaires aux domaines d'expertise complémentaires sera parallèlement constitué. Il accompagnera ESPACES FERROVIAIRES pour que le référentiel évolue régulièrement, en intégrant les enseignements issus des opérations développées sur les friches ferroviaires

L'initiative « *Immeuble de demain* » illustre la stratégie de performance environnementale et sociétale portée par ESPACES FERROVIAIRES : favoriser la sobriété énergétique et carbone, le retour de la nature en ville, la valorisation des ressources et le déploiement d'une nouvelle offre de services et d'usages. En initiant une telle boucle vertueuse, le référentiel sera en mesure de constituer une base de données portant sur tous les stades du cycle de vie d'un bâtiment, de sa conception à son exploitation en passant par sa construction.

UN DISPOSITIF PRÉSENTÉ LORS DU PROCHAIN SIBCA

ESPACES FERROVIAIRES sera présente au Sibca (stand n° E16) afin de présenter plus en détails son dispositif à l'occasion d'une conférence : « ***Immeuble de demain : d'une opération test à une démarche d'entreprise*** ».

Animée par **Cécile MAISONNEUVE**, elle se tiendra le **mercredi 20 septembre à 10h, salle Champ de Mars** au sein du **Sibca** et réunira : **Fadia KARAM**, directrice générale d'ESPACES FERROVIAIRES, **Franck BOUTTÉ**, président-fondateur de *Franck Boutté Consultants*, **Hervé CHARRUE**, directeur général adjoint en charge de la recherche et du développement du *CSTB*, **Alexandra de LAMOTHE**, Responsable Île-de-France Bâtiment durable du *Groupe Vertical Sea (Builders & Partners / Soler IDE)* et de **Christophe RODRIGUEZ**, directeur général de l'*IFPEB*.

Le Sibca offrira aussi l'opportunité à ESPACES FERROVIAIRES d'agrémenter les allées du Grand Palais Éphémère de son exposition « ESPACES FERROVIAIRES : 3 quartiers post-carbone à Paris » (stand A20), qui porte sur trois exemples de friches ferroviaires, représentant la transformation positive de 15ha à Paris de foncier artificialisé, et qui fut présentée du 19 avril au 20 août dernier au Pavillon de l'Arsenal.

Contact presse :

ESPACES FERROVIAIRES

Jérôme Chiaramonti – Directeur de la communication

Tél : 06 68 60 83 35 – jerome.chiaramonti@espacesferroviaires.fr

A PROPOS D'ESPACES FERROVIAIRES

Au sein de SNCF Immobilier, Espaces Ferroviaires est la filiale d'aménagement urbain et de promotion immobilière de la SNCF. Elle assure la maîtrise d'ouvrage de la transformation urbaine des sites ferroviaires qui n'ont plus d'utilité d'exploitation pour leur redonner vie. 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 maîtrise toute la chaîne de compétences qui concourent à la régénération des sites ferroviaires et à les réintégrer à la ville : libération des fonciers, conception et réalisation du projet d'aménagement, construction et promotion des programmes immobiliers. Chaque projet appelle une démarche unique et sur-mesure au travers d'un étroit partenariat avec les collectivités pour fabriquer un morceau urbain durable et créer des mixités d'usages, des partenariats, des aspirations sociales, sociétales et économiques.