

## HEBERT (PARIS 18<sup>E</sup>) UN NOUVEAU QUARTIER, REFLET DE NOUVELLES FAÇONS D'HABITER

Le 13 décembre 2023, à l'occasion du SIMI (Salon de l'Immobilier d'Entreprise), ESPACES FERROVIAIRES a dévoilé les projets architecturaux de 3 programmes de logements du futur quartier Hébert, situé dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Cet ambitieux projet de développement urbain doit s'imposer comme un quartier pionnier en termes de qualité de vie et d'écologie en ville.

### HEBERT : UN NOUVEAU QUARTIER DYNAMIQUE, OU LA NATURE A TOUTE SA PLACE.

Hébert, dont l'aménagement est porté en maîtrise d'ouvrage par ESPACES FERROVIAIRES, est une vaste opération de transformation urbaine visant à revitaliser une ancienne friche ferroviaire de 5,2 hectares, située entre la porte de la Chapelle et la porte d'Aubervilliers dans le Nord-Est parisien, pour la métamorphoser en un quartier intégré, équilibré et connecté à son environnement. Initié en 2019, le projet participe activement au Grand Projet de Renouvellement Urbain de Paris Nord-Est mené par la Ville de Paris. Il sera achevé d'ici 2028/2030.

**Un espace pensé comme un trait d'union.** Délimité par la rue Cugnot au Sud-Ouest, la rue de l'Évangile au Nord, et le faisceau ferré Paris-Est à l'Est, le futur quartier constitue un lieu stratégique pour désenclaver le quartier Nord de La Chapelle. La programmation du site, totalisant 103 000 m<sup>2</sup>, est conçue pour répondre aux besoins variés des habitants, assurant un équilibre entre l'habitat, le développement économique et les enjeux environnementaux. Le projet prévoit 51 200 m<sup>2</sup> dédiés au tertiaire, aux activités, à la logistique et aux commerces ainsi que 49 000 m<sup>2</sup> dédiés aux habitations, soit environ 800 logements de différentes catégories favorisant ainsi la mixité sociale. Pour compléter les infrastructures, une crèche de 66 berceaux sera construite, et 2 000 m<sup>2</sup> seront alloués à l'École Normale Sociale (ENS).

**Une nouvelle vision de la nature en ville.** Le volet environnemental et la qualité de vie sont au cœur du projet, pensé comme un quartier « nature à vivre ». Le site, actuellement déconnecté de son environnement urbain et largement minéralisé, accueillera 13 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts, dont un square et un jardin de 4 000 m<sup>2</sup> chacun, plantés d'une végétalisation variée et adaptée à la faune locale. La conception est destinée à offrir un environnement agréable et apaisé aux nouveaux habitants et à créer des liaisons vertes avec les quartiers avoisinants.

**De fortes ambitions environnementales.** Hébert répond à de fortes ambitions en matière de performances environnementales et énergétiques, en visant les plus hauts standards en matière de normes environnementales : RE 2020-5%, certification NF HABITAT HQE de niveau très performant, biosourcé Niveau 1 ou encore l'utilisation généralisée du chauffage urbain (CPCU).

**Pour Fadia Karam, directrice générale d'ESPACES FERROVIAIRES :** « Riche de son passé industriel et démonstrateur de notre engagement d'excellence en matière environnementale, la renaissance du quartier Hébert constitue un levier de couture urbaine visant à impacter de manière positive le territoire. Avec la santé comme sujet prédominant, le dialogue continu avec les résidents, habitants et riverains a permis de préfigurer un quartier post-carbone sur-mesure. Porteuse de valeur sociétale et créatrice de liens et lieux communs, la programmation du futur quartier doit être un trait d'union harmonieux avec les espaces existants et offrir un cadre de vie agréable, végétalisé, réintroduisant le vivant et s'adaptant aux nouvelles façons d'habiter. »





## LES TROIS PROJETS ARCHITECTURAUX DEVOILES AU SIMI 2023

### 1. LE LOT E : UNE PROGRAMMATION AMBITIEUSE POUR UNE QUALITE D'USAGE OPTIMALE.



©LAN

La programmation du lot E, portée en maîtrise d'ouvrage par **ESPACES FERROVIAIRES**, combine la création de 89 logements (pour une superficie de 5 075 m<sup>2</sup> SDP) et 125 m<sup>2</sup> de locaux d'artisanat en rez-de-chaussée le long de la promenade du faisceau.

Le parti pris architectural répond à des objectifs ambitieux : amélioration du cadre de vie, lisibilité immédiate du projet dans le contexte urbain, soin apporté au traitement des façades et à la lisibilité des accès, excellente habitabilité des appartements, amélioration des contraintes acoustiques liées au faisceau ferroviaire, et pérennité des façades par le choix des matériaux.

La flexibilité offerte par la fiche de lot a permis de proposer une grande diversité de typologies résidentielles. Les loggias offriront des espaces extérieurs de qualité malgré la proximité des voies ferroviaires. La distribution des logements repose sur 4 noyaux de circulation verticaux situés aux angles de la cour centrale et les duplex du socle ont chacun leur propre accès depuis le rez-de-chaussée. Les duplex le long des venelles se présentent comme des maisons superposées avec un accès et des espaces extérieurs indépendants, et offrent une double hauteur dans les séjours et des chambres sur cour. Enfin, l'organisation du rez-de-chaussée est pensée pour préserver la perméabilité entre les halls d'entrée, contribuant ainsi à créer une cour centrale apaisée.

#### LE LOT E EN DETAIL

**Surface totale** : 5 200 m<sup>2</sup> dont 89 logements et 125 m<sup>2</sup> de locaux d'artisanat

#### Equipe de maîtrise d'œuvre :

Architectes : LAN Architecture

Paysagiste : Réseau(x) Paysage & urbanisme

BET structure : BATISERF

Economiste : VPEAS

BET fluides : SOCONER

BIM : Paramètres Partagés

#### Calendrier :

Conduite des études de conception : Fin 2023/début 2024 :

Dépôt du PC : décembre 2023 / début 2024

Commercialisation : dès dépôt du PC

Consultation des entreprises : été/automne 2024

Durée des travaux : 16 mois

Livraison : entre fin 2025 et 2026



©LAN

## 2. LE LOT G : ANIMER LA FAÇADE LE LONG DE LA “RUE HEBERT”



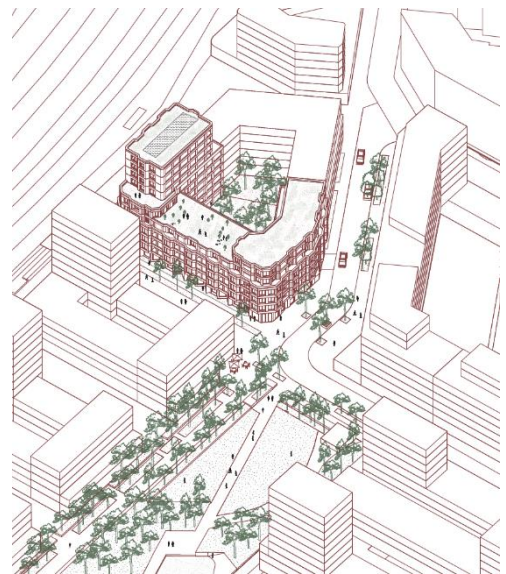
©Jean-Christophe Quinton Architect

Le défi d'aménagement majeur réside dans l'animation de la façade le long de la rue Hébert, afin d'offrir une qualité de vie et une expérience visuelle agréable sur la végétation présente dans les cœurs d'îlots. Dans sa conception, le projet permettra de revitaliser les rez-de-chaussée et de les intégrer à l'espace commun.

Situé au sud du nouveau quartier, le lot G occupe un emplacement privilégié à l'intersection de la nouvelle "rue Hébert" et d'une voie apaisée menant à la promenade du faisceau. Les lots G et H formeront un îlot fermé qui participera à ancrer le quartier dans son contexte faubourien.

Portés en maîtrise d'ouvrage par **ICF Habitat La Sablière**, les deux bâtiments du lot G (de 4 et 9 étages) accueilleront 69 logements et une terrasse partagée en toiture, ainsi qu'un commerce de 105 m<sup>2</sup>, une loge et un bureau.

À l'ouest et au sud de la future rue Hébert, les structures urbaines proposées empruntent un langage caractéristique des îlots, en harmonie avec le tissu environnant. Ces îlots double face se caractérisent par un grand linéaire côté rue d'un côté et des façades s'ouvrant sur des cours arborées de l'autre.



©Jean-Christophe Quinton Architect



### 3. LE LOT M : 98 LOGEMENTS SOCIAUX ET INTERMEDIAIRES EN HARMONIE AVEC L'ENVIRONNEMENT.

Situé au cœur du nouveau quartier, le lot M occupe une position centrale entre la promenade du faisceau à l'est, le square Hébert à l'ouest, et une traversée au nord (rue piétonne). Avec les lots F et E, il fait partie de l'ensemble « îlot square-rail », offrant une variété d'espaces tels que des cours, des jardins et des venelles.

Porté en maîtrise d'ouvrage par **ICF Habitat La Sablière**, le lot M prévoit la création de 98 logements (logement social sur 4 775 m<sup>2</sup> SDP et logement intermédiaire sur 1 700 m<sup>2</sup> de SDP). Au rez-de-chaussée, côté nord-est, des locaux commerciaux (250 m<sup>2</sup>) et un local artisanal (125 m<sup>2</sup>) côté promenade du faisceau s'étaleront le long de la « grande traversée ».

Les deux bâtiments du lot M (de 8 et 11 étages) sont organisés autour d'une cour paisible et s'intègrent harmonieusement dans l'environnement. Le lot M est séparé du lot E par une traverse plantée privée qui étend la végétation du square vers la promenade du faisceau. Le côté sud du lot M est exposé à la lumière et aux voies ferrées, tandis que le côté nord-ouest offre une vue sur le cœur apaisé du quartier et son square de 4 000 m<sup>2</sup>.



©Atelier Juien Boidot (AJB)

#### LES LOTS G ET M EN DETAIL

##### Surface totale :

- Lot G : 5 160 m<sup>2</sup> dont environ 69 logements sociaux, 105 m<sup>2</sup> de commerces et 105 m<sup>2</sup> d'artisanat
- Lot M : 6 850 m<sup>2</sup> dont environ 67 logements sociaux, 31 logements intermédiaires, 250 m<sup>2</sup> de commerces, 125 m<sup>2</sup> d'artisanat

##### Equipes de maîtrise d'œuvre :

- Lot G :
  - o Architectes : Jean-Christophe Quinton et Yann Chéreau
  - o Paysagiste : Sensomoto
- Lot M :
  - o Architectes : Armand Nouvet et Julien Boidot
  - o Paysagiste : Pollen

##### Calendrier :

Dépôt PC : décembre 2023 et février 2024  
Obtention PC : juin et septembre 2024  
Lancement des travaux : décembre 2024  
Livraison : décembre 2026

## A PROPOS D'ESPACES FERROVIAIRES

Au sein de SNCF Immobilier, Espaces Ferroviaires, filiale d'aménagement urbain et de développement immobilier du groupe 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 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.

## A PROPOS DE ICF HABITAT LA SABLIERE

ICF HABITAT LA SABLIERE gère un patrimoine de près de 40 000 logements et studios/chambres en Ile-De-France qui accompagne notamment la mobilité des cheminots. Elle contribue au développement d'une offre nouvelle de logements sociaux avec un objectif de construction de 900 à 1000 logements/an pour. La société mène également une politique de rénovation active de ses résidences pour améliorer le cadre de vie et l'attractivité de son patrimoine. ICF Habitat La Sablière est une société d'ICF HABITAT. Au sein de SNCF Immobilier, ICF HABITAT est présente dans les grands pôles urbains via ses six sociétés : 4 Entreprises sociales pour l'habitat (ESH), une filiale de logements intermédiaires et une société de transactions immobilières.

---

### Contacts presse :

#### ESPACES FERROVIAIRES

Clara Moreno – Attachée de presse, Moreno Conseil  
06 12 56 70 07 – [clara@morenoconseil.com](mailto:clara@morenoconseil.com)

Jérôme Chiamonti – Directeur de la communication, Espaces Ferroviaires  
06 68 60 83 35 – [jerome.chiamonti@espacesferroviaires.fr](mailto:jerome.chiamonti@espacesferroviaires.fr)

#### ICF HABITAT LA SABLIERE

Valentine Dufeigneux – Hopscotch  
06 18 05 11 09 – [vdufeigneux@hopscotch.fr](mailto:vdufeigneux@hopscotch.fr)

Martine Gillot – Directrice de la communication, ICF Habitat La Sablière  
Tél. : 06 75 47 97 43 – [martine.gillot@icfhabitat.fr](mailto:martine.gillot@icfhabitat.fr)