

ESPACES FERROVIAIRES IMAGINE UN IMMEUBLE INNOVANT DE BUREAUX AUX MESSAGERIES (PARIS 12) AVEC LES AGENCES FRANKLIN AZZI ARCHITECTURE ET HAME

Espaces Ferroviaires, promoteur du premier lot de bureaux d'environ 10 660 m² SDP situé au cœur du projet urbain Les Messageries (Gare de Lyon - Daumesnil, Paris 12^e), retient l'équipe de maîtrise d'œuvre composée notamment des agences Franklin Azzi Architecture et Hame pour la conception et le suivi de réalisation d'un projet immobilier innovant.

UNE CONCEPTION ARCHITECTURALE FONDÉE SUR LES MATÉRIAUX DE DEMAIN ET SUR LA REVERSIBILITÉ

Une construction hybride et respectueuse : parfaitement intégré dans un tissu urbain complexe, le premier immeuble tertiaire d'Espaces Ferroviaires a été conçu dans un esprit respectueux des riverains, des usagers et de l'environnement. 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 formidable ouverture sur le parc central du quartier des Messageries.

Un immeuble tertiaire qui concilie confort et flexibilité : avec son immense façade transparente et seulement 14 mètres de profondeur, le bâtiment sera baigné de lumière, offrant un cadre de vie agréable et harmonieux à ses occupants. L'intégralité des espaces de travail bénéficiera d'une lumière de premier jour, proposant une vue directe sur le nouveau parc des Messageries. Les aménagements intérieurs offriront une flexibilité optimale en termes d'usage, de dimensionnement et de capacité d'accueil.

Autre innovation dans la conception architecturale : **la réversibilité du bâtiment**. Ce dernier a été pensé pour être potentiellement transformé en logements.

Un espace de logistique urbain (ELU) : le bâtiment comprendra un petit espace de logistique dédié à la distribution de marchandises à l'aide de vélos cargo, permettant ainsi de gérer au mieux les livraisons du dernier kilomètre. L'immeuble ne disposera pas de parking voiture mais proposera un espace permettant d'accueillir 239 vélos.

UNE CONCEPTION ENVIRONNEMENTALE FONDÉE SUR L'EXIGENCE CLIMATIQUE ET LA QUALITÉ POUR LES UTILISATEURS

Le premier immeuble de bureaux des Messageries se distingue par de grandes qualités environnementales, visant les plus hautes labellisations professionnelles (E3C1, BREEAM, HQE, BiodiverCity, R2S). Un défi architectural, tant il doit concilier des exigences esthétiques avec les contraintes environnementales et les règles d'urbanisme.

Un bâtiment bas carbone : Le projet architectural est conçu pour limiter le volume des matériaux de construction. L'immeuble maximise l'utilisation de matériaux biosourcés (avec plus de 60 kg de matériaux biosourcés/m²SDP, soit plus qu'un niveau 3 du label biosourcé), en particulier **le bois qui constitue la grande majorité de la structure, de l'ossature, des planchers et des menuiseries**.

Un bâtiment frugal : L'accent est porté sur la sobriété énergétique pour réduire les consommations énergétiques du bâtiment grâce à une vaste façade orientée sud-ouest, une enveloppe très performante et un confort d'été assuré avec un usage raisonné de la climatisation que permet 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 de Paris largement alimenté

en énergies renouvelables. Il sera également équipé de deux toitures bio-solaires, associant des panneaux photovoltaïques à une toiture végétalisée.

Un bâtiment inspiré des ambitions bioclimatiques de la Ville de Paris : Cette co-construction entre Espaces Ferroviaires et l'équipe de maîtrise d'œuvre donne naissance à un projet architectural innovant, qui, d'un point de vue environnemental, est en complète cohérence avec les orientations du futur PLU bioclimatique de la Ville de Paris.



LE PROJET EN CHIFFRES

Un immeuble tertiaire situé au nord du périmètre aménagé en phase 1 du projet urbain Les Messageries (Gare de Lyon – Daumesnil, Paris 12^e)

Le projet propose une mixité et une hybridation des usages et espaces, notamment traduits par :

- Des espaces de restauration y compris accessibles au public,
- Des espaces végétalisés communs en terrasses et en cœur d'îlot,
- Une unité de logistique urbaine intégrée à l'immeuble.

Surface totale : 10 662 m² SDP, dont :

- 9 685 m² SDP de bureaux
- 491 m² SDP de commerces
- 486 m² SDP d'espace de logistique urbaine classée CINASPIC

Particularités :

- Construction bois
- Réversibilité des bureaux en logements
- Zéro parking voitures
- 239 emplacements vélos

Dépôt du permis de construire :
Eté 2021

Livraison :
Début 2024

Maître d'ouvrage :

Espaces Ferroviaires Promotion Commun (EFPC)

Assistant Maître d'ouvrage :

JLL

Equipe de maîtrise d'œuvre :

- Architecte mandataire : Franklin Azzi Architecture
- Architecte co-traitant : Hame
- BET Structure et façades : CE Ingénierie
- BET Fluides : SFICA
- BET Environnement : ZEFECO
- Economiste : AE 75
- BET acoustique : Cabinet Jean-Paul Lamoureux
- Maître d'œuvre d'exécution : ARTELIA
- BET Cuisine : Influence Restauration
- Préventionniste : CASSO
- Bureau de contrôle : SOCOTEC
- Coordonnateur SPS : BECS

A PROPOS DU PROJET URBAIN « LES MESSAGERIES »

Situé en plein cœur de Paris, entre la rue de Rambouillet et la rue du Charolais, directement connecté au faisceau ferroviaire de la gare de Lyon, le projet urbain « Les Messageries » voit émerger un quartier reposant sur une démarche bas carbone multithématique : mode constructif, mix énergétique pour les réseaux de chauffage et d'électricité, voies de circulation douce, biodiversité...

Aménagé par Espaces Ferroviaires, « Les Messageries » concrétise un nouveau quartier de ville dans le 12^e arrondissement de Paris, avec une programmation immobilière mixte et multifonctionnelle de 110 000 m² SDP sur 6 ha d'un ancien site ferroviaire.

Avec 10 m² d'espaces verts par habitant, le rapport ville-nature s'équilibrera au bénéfice de tous. Les usagers du quartier profiteront d'un environnement verdoyant et aux paysages variés : un jardin d'environ un hectare situé au cœur du site, une place arborée au nord des Halles conservées, une rampe et des voiries plantées, une présence végétale le long des berges ferroviaires...

A PROPOS D'ESPACES FERROVIAIRES

Au sein de SNCF Immobilier, Espaces Ferroviaires, filiale d'aménagement urbain et de promotion immobilière 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 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 L'AGENCE FRANKLIN AZZI

Depuis la fondation de son agence en 2006, Franklin Azzi développe en France et à l'étranger des projets à différentes échelles : aménagement urbains, architecture, architecture d'intérieur et design. Son écriture est à la croisée des disciplines et des champs de réflexion. Cette transversalité lui permet d'explorer la réhabilitation lourde de bâtiments industriels et fonctionnalistes, la construction neuve ou encore le design et le mobilier spécifique de boutiques de luxe.

Influencé par l'interdisciplinarité de la Glasgow School of Art dont il a suivi les enseignements, l'univers industriel, la philosophie de pensée de Paul Virilio, le modernisme et l'art contemporain, la pratique de Franklin Azzi se veut hybride et rigoureuse. Toujours dans une optique de durabilité, d'efficacité et de clarté des propositions. L'existant, le contexte ou la contrainte sont des matériaux à partir desquels Franklin Azzi conçoit des lieux qui dessinent un nouvel horizon des possibles, dans une démarche durable et contemporaine au service des usagers.

A PROPOS DE L'AGENCE HAME

Hame réunit trois associés aux compétences complémentaires : Nicolas Beyret, architecte du patrimoine, Jean-Rémy Dostes, architecte-urbaniste, et Paul Jaquet, architecte-urbaniste.

Hame est une agence de conception, d'étude et de conseil basée à Paris. À travers les compétences croisées de ses membres fondateurs, Hame intervient sur l'ensemble des « établissements humains », de l'échelle du logement jusqu'au grand territoire. Hame défend une vision holistique, rigoureuse et en prise avec les enjeux de la société contemporaine. Pour Hame, l'existant, l'histoire, la poésie d'un lieu comme les contraintes économiques ou réglementaires sont les matériaux d'une écriture sur-mesure, technique et sensuelle.

Toujours à la recherche d'une forme de justesse, Hame s'attache à montrer l'authenticité des possibilités de chaque lieu pour faire émerger des réponses opérantes et singulières.

Contacts presse :

Clara Moreno – Attachée de presse, Moreno Conseil

Tél. : 06 12 56 70 07 – clara@morenoconseil.com

Joachim Mizigar – Directeur de la communication, Espaces Ferroviaires

Tél. : 06 10 56 85 39 - joachim.mizigar@espacesferroviaires.fr