

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

SAINT-DENIS, LE 6 DECEMBRE 2022

ESPACES FERROVIAIRES RETIENT ICADE PROMOTION COMME LAUREAT OPERATEUR D'UN PROGRAMME DE LOGEMENTS INNOVANTS (LOTS L3 / L4) DU QUARTIER DES MESSAGERIES (PARIS 12^{ÈME})

Après une consultation d'opérateurs lancée en 2021 sur les lots L3/L4, Espaces Ferroviaires retient Icade Promotion pour la réalisation d'un programme de logements libres et de commerces de près de 8 150 m² au sein du quartier des Messageries (Paris 12^{ème}). Ce programme sera livré en 2025.

Les lots L3 et L4, objets de la consultation, s'inscrivent dans la phase 1 du projet urbain « Les Messageries », dont Espaces Ferroviaires est maître d'ouvrage aménageur. Ces lots représentent une programmation de près de 7 650 m² de logements libres ainsi que 500 m² de commerces et services en rez-de-chaussée. Face au jardin central, les lots occupent une place stratégique au cœur du futur quartier.



DES AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES POUSSÉES

Les lots L3/L4 participent à l'ambition globale d'Espaces Ferroviaires qui objective une réduction de 30% de CO2 à l'échelle du quartier. En lien avec cet objectif, Espaces Ferroviaires a défini de fortes ambitions en matière de qualité architecturale, de confort de vie des futurs résidents. A travers ce programme immobilier, Espaces Ferroviaires souhaite :

- **faire impulser une nouvelle façon d'habiter à Paris**, en ménageant pour tous l'accès à la lumière et aux vues et implanter des espaces extérieurs privatifs et partagés de qualité pour l'intégralité des logements ;
- **anticiper la ville de demain**, en proposant des typologies variées permettant de produire une offre de logement adaptée pour tous et préparer l'avenir en intégrant des maintenant une évolutivité des plans ;
- **favoriser la qualité de vie des habitants** en portant une attention particulière au confort d'été même en période caniculaire.

Ces ambitions s'accompagnent par l'atteinte de performances environnementales poussées en positionnant le projet immobilier vers un niveau 2031 de la RE2020. Cela doit notamment se concrétiser par :

- **une nouvelle façon de construire**, soucieuse de limiter les émissions carbone avec la généralisation des matériaux biosourcés et géosourcés (structures majoritairement en bois) ;
- **le renforcement de la faune et flore en ville** en produisant un quartier végétalisé à 50%, dont 30% de pleine terre, favorisant le bien-être de la population ;
- **limiter les consommations énergétiques à long terme** avec une consommation issue d'à minima 50% d'énergies renouvelables, via notamment un raccordement au réseau de la Compagnie de Chauffage de Chauffage Urbain (CPCU) et l'installation de nombreux panneaux photovoltaïques en toiture.

DES CONSTRUCTIONS A FAIBLE IMPACT



Le projet proposé par Icade Promotion est un projet démonstrateur, exemplaire en termes de qualité de vie, avec 100% des logements du lot L4 ayant une loggia donnant sur le parc.

Il s'intègre également de manière optimale sur le plan architectural avec le lot de bureaux « Messenger », porté en maîtrise d'ouvrage par Espaces Ferroviaires, en présentant une variation sur le même thème. Le projet est également généreux dans ses usages : il intègre une centrale de mobilité pour les résidents, avec la mise à disposition d'une voiture électrique, de 5 vélos électriques, 2 vélos cargo électriques ainsi que 8 vélos en libre-service et des services de réparation de vélos. Il comporte aussi un local évolutif, ouvert sur l'espace public et accessible aux riverains avec une programmation à définir.

Des bâtiments sobres et compacts

Le large recours aux matériaux biosourcés, en structure et en façade, constitue le pré-requis constructif. Un taux de vitrage maîtrisé, en lien avec la qualité d'usages et les espaces extérieurs généreux, complète la maîtrise de l'équation carbone.

Une structure bois

Les gabarits sont compacts et tramés, propices à une structure bois. Le projet s'appuie sur des épaisseurs de complexe de plancher de 50 cm permettant le recours au CLT (compatible avec l'acoustique et la protection incendie).

Des logements évolutifs

L'architecture joue avec la trame biosourcée et les enjeux de vues sur le parc. Les logements sont tous traversants ou bi-orientés au-dessus du T1 et la structure poteau-poutre favorise l'évolutivité des logements.

Des espaces extérieurs

L'ensemble des logements bénéficie d'espaces extérieurs généreux, conçus en structure légère. Les garde-corps barreudés associés à des protections solaires rideaux ont remplacé les jardins d'hiver entièrement vitrés initialement prévus. Une évolution de projet en faveur d'espaces extérieurs très sobres offrant aussi une qualité de vie plus domestique dans ces espaces.



Pour Fadia Karam, Directrice générale d'Espaces Ferroviaires : « Le projet immobilier porté par Icade Promotion et imaginé par les agences d'architecture Bruther et Sophie Delhay s'inscrit dans l'ADN du futur quartier bas carbone « Les Messageries ». Il répond aux objectifs que nous avons fixés, en termes de qualité architecturale et d'usage, d'évolutivité des logements, mais également de haute performance environnementale. Plus de générosité d'espace, de lumière, de flexibilité et d'évolutivité, c'est bien la promesse des Messageries à toutes les échelles. Cette opération de transformation urbaine de friche ferroviaire de 6 ha, offre 3 ha d'espaces végétalisés avec 1 hectare de jardin public et donne la place belle à la biodiversité et à la nature. Avec les premiers travaux qui ont débuté en septembre dernier, notre ambition devient réalité. »

Pour Emmanuel Desmaizères, Directeur général d'Icade Promotion : « ce projet répond aux ambitions communes de l'aménageur et d'Icade Promotion : architecture, usages, structure et objectifs environnementaux sont traités conjointement pour proposer des bâtiments légers, évolutifs, de très grande qualité et peu émetteurs en carbone. »

LE PROJET EN CHIFFRES

Surface totale : 8 147 m²

- L3 : 4 455 m², dont 360 m² de commerce
- L4 : 3 692 m², dont 137 m² de commerce et 60 m² de local évolutif

Maître d'ouvrage : Icade Promotion

Equipe de maîtrise d'œuvre :

Agence Bruther architecte & Agence Sophie Delhay architecte, Zefco (BET Études environnementales), e>p (BET Structures)

Dépôt du permis de construire : début 2023

Livraison : T4 2025

A PROPOS DU QUARTIER BAS CARBONE « LES MESSAGERIES »

Les Messageries est l'une des plus ambitieuses opérations de requalification urbaine de Paris.

Les 6 hectares du projet d'aménagement urbain, porté par Espaces Ferroviaires en partenariat avec la Ville de Paris, représentent une exceptionnelle opportunité de requalification d'un foncier, occupé par une forte densité de fonctions ferroviaires, en un nouveau quartier mixte et apaisé.

La particularité de son emplacement, entre la gare de Lyon et le métro Dugommier en fait une opération de reconquête et de maillage de la ville de premier plan.

Ce quartier veut être l'expression d'une ville plus respectueuse de son voisinage, mais aussi de la biodiversité, en contribuant activement à densifier la présence de la nature sous toutes ses formes. Par conséquent, 50% du quartier sera végétalisé, dont 30% en pleine-terre, permettant de dépasser l'objectif de 10 m² d'espaces verts par nouvel habitant recommandé par l'OMS.



Le futur parc des Messageries – Crédits : Luxigon

Par ailleurs, dans une démarche vertueuse d'économie circulaire et en lien avec les partenariats noués par Espaces Ferroviaires avec le Booster du Réemploi, les déchets de démolition et les pavés de l'ancien site industriel seront utilisés pour les voiries. Les constructions favoriseront l'utilisation du bois et de matériaux biosourcés.

Avec des travaux d'aménagement débutés en septembre 2022, le projet urbain « Les Messageries » a entamé sa transformation. Les premières réalisations devraient être livrées courant 2025.

Maître d'ouvrage aménageur : Espaces Ferroviaires

Chiffres clés :

- | | |
|--|--|
| - 50% du quartier végétalisé dont 30% de pleine-terre | - 44 000 m ² de logements |
| - +240 arbres plantés sur la première phase de l'opération | - 45 000 m ² d'espaces de travail innovants |
| - 3 ha d'espaces paysagers dont 1 ha de jardin | - 3 000 m ² de commerces et services de proximité |
| - -30 % d'émissions de CO2 | - 3 500 m ² d'école et crèche |
| - 50% de mix énergétique | - 7 000 m ² de patrimoine reconvertis |
| - 10 000 m ² de panneaux photovoltaïques | - 9 000 m ² de centre d'avitaillement de la gare |
| - | - 600 m ² de logistique urbaine |

Équipe de maîtrise d'œuvre urbaine :

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| - Rogers Stirk Harbour + Partners | - Franck Boutté Consultants |
| - Michel Desvigne Paysagiste | - Ingerop |
| - Toiila + Gilliland | |

A PROPOS D'ESPACES FERROVIAIRES

Au sein de SNCF Immobilier, Espaces Ferroviaires, filiale d'aménagement urbain et de promotion de SNCF, redonne vie aux sites ferroviaires qui n'ont plus d'utilité d'exploitation. Ses équipes valorisent ces espaces fonciers exceptionnels, afin de créer la ville de demain en partenariat avec les collectivités locales, les promoteurs, les bailleurs sociaux, les investisseurs et les utilisateurs.

Espaces Ferroviaires 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 D'ICADE
DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

Foncière de bureaux et de santé (patrimoine à 100% au 30/06/2022 de 15,5 Md€) et promoteur logement/tertiaire/équipement public (CA économique 2021 de 1,1 Md€), Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas-carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante. Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le Groupe Caisse des Dépôts.

Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade: www.icable.fr

Contacts presse :

Clara Moreno – Attachée de presse, Moreno Conseil
Tél. : 06 12 56 70 07 – clara@morenoconseil.com

Jérôme Chiamonti – Directeur de la communication, Espaces Ferroviaires
Tél. : 06 68 60 83 35 – jerome.chiamonti@espacesferroviaires.fr

Charlotte Pajaud-Blanchard – Responsable relations presse, Icade
Tél : +33(0)1 41 57 71 19 – charlotte.pajaud-blanchard@icable.fr

Anne-Sophie Lanaute – Dir. communication financière et relations investisseurs, Icade
Tél : +33(0)1 41 57 70 29 – anne-sophie.lanaute@icable.fr