

Communiqué de presse

Paris, le 3 juillet 2025

PARIS 12^{ÈME} : LANCEMENT DES CHANTIERS DE 300 LOGEMENTS DE LA PHASE 1 DU QUARTIER « LES MESSAGERIES »

Au sein du 12^{ème} arrondissement de Paris, sur d'anciens fonciers ferroviaires proches de la Gare de Lyon, Espaces Ferroviaires, filiale de développement urbain et de promotion immobilière du groupe SNCF, convertit et aménage un site de 6 hectares en un quartier mixte post carbone : Les Messageries. Le lancement des premiers chantiers de logement célébré au cours d'un événement festif, en présence des élus, marque une nouvelle étape pour ce futur quartier. Avec une programmation de 300 logements réalisés par ICF Habitat La Sablière et BNP Paribas Immobilier pour cette première phase, dont plus de 50% de logements sociaux, Les Messageries participe à l'effort de production résidentielle dans la capitale, tout en répondant aux engagements environnementaux pris par la Ville de Paris.

Samedi 28 juin, rue de Charolais, **Fadia Karam**, directrice générale d'Espaces Ferroviaires et directrice des grands projets et valorisation de SNCF Immobilier a donné le coup d'envoi officiel de la réalisation des espaces publics de la phase 1 du futur quartier Les Messageries et de la construction des lots de logements, en présence de **Jacques Baudrier**, adjoint à la maire de Paris en charge du logement et de la transition écologique du bâti et de **Emmanuelle Pierre-Marie**, maire du 12^{ème} arrondissement.

Les Messageries : la mobilisation des fonciers ferroviaires pour le logement

Le lancement de la construction de ces 300 logements de la première phase des Messageries illustre le soutien du groupe SNCF à l'action des collectivités en matière d'habitat. Depuis 10 ans, **la SNCF s'est engagée à mobiliser ses fonciers pour accélérer la production de logements** partout sur le territoire français. Cet engagement s'est concrétisé par une charte signée avec le Ministère du logement en 2016, renouvelée en 2021, et **la construction de 28 500 logements sur ses fonciers**. Au-delà de cette mobilisation foncière, le savoir-faire de ses filiales Espaces Ferroviaires et ICF Habitat La Sablière, porte également l'ambition de produire des logements à haut niveau de confort et de qualité environnementale adaptés aux moyens et aux modes de vie de leurs futurs habitants.

De fortes convictions pour le logement de demain

En tant qu'aménageur du site, Espaces Ferroviaires a fixé de fortes exigences en matière de qualité architecturale, de confort de vie des futurs résidents aux différents développeurs de lots de logements. Tout d'abord, **impulser une nouvelle façon d'habiter à Paris**, en ménageant l'accès à la lumière et aux vues et implanter des espaces extérieurs privatifs et partagés de qualité pour l'intégralité des logements. Ensuite, **anticiper la ville de demain** en proposant des typologies variées permettant de produire une offre de logement pour tous et **favoriser la qualité de vie** des habitants en portant une attention particulière au confort d'été même en période caniculaire.

L'aménageur a également initié **une démarche volontaire et objective sur la Santé** afin d'aller au plus loin sur les sujets de bien-être, de qualité de vie optimisée avec la prise en compte des inégalités sociales et de la population fragile. Une première Évaluation d'Impacts Santé en cohérence avec le plan Santé Environnement de Paris en 2021 sur l'opération Les Messageries, menée en partenariat avec l'ARS Île-de-France, l'Ademe et la Ville de Paris, a permis de prendre conscience de l'impact des activités (du quartier au logement) sur la santé des populations vulnérables.

Suivant deux recommandations majeures, **une maison de santé pluridisciplinaire** s'installera fin 2027/début 2028 pour améliorer l'offre de soins sur le quartier en tenant compte de l'arrivée de nouveaux habitants en lien avec le projet urbain. Par ailleurs, **un jardin humide** a été ajouté et les cheminements ont été modifiés pour favoriser les promenades et le ressourcement. Ce nouveau quartier accueillera **aussi une crèche multi-accueil et une école polyvalente de 8 classes dont l'ouverture est prévue pour la rentrée 2028.**

Fadia Karam, directrice générale d'Espaces Ferroviaires et directrice des grands projets et valorisation de SNCF Immobilier : « Les équipes d'Espaces Ferroviaires sont fières de voir le quartier des Messageries se dessiner peu à peu. La construction des premiers lots de logements portés par ICF Habitat La Sablière et BNP Paribas Immobilier est lancée avec l'arrivée à la rentrée prochaine des entreprises de travaux sur site. La sélection rigoureuse de matériaux, majoritairement biosourcés et géosourcés, vise à conjuguer performance environnementale, pérennité et esthétique. Les Messageries contribuent à façonner la ville de demain, adaptée à des usages multiples, tout en offrant un environnement apaisé, accessible et agréable à ses habitants. »

Emmanuelle Pierre-Marie, maire du 12^{ème} arrondissement : « Notre exigence était que le projet des Messageries réponde aux urgences climatique, sociale et démocratique. Repensé avec et pour les citoyens, il comprend désormais plus de végétalisation, avec un parc et une zone humide de plus d'un hectare, plus de logements sociaux et plus d'équipements publics de proximité dont une crèche-école. C'est maintenant un projet d'utilité publique qui s'inscrit pleinement dans l'arrondissement. »

A noter : les aménagements définitifs des abords des lots se feront progressivement à partir de l'été 2025, au fur et à mesure des livraisons de chaque immeuble (revêtements définitifs des voiries et des trottoirs, réalisation des espaces verts, installation de l'éclairage public et du mobilier urbain).



Des performances environnementales optimales

Les 6 lots de logements entrant en phase opérationnelle participent à l'ambition globale définie par Espaces Ferroviaires, visant **une réduction de 30% de CO₂** à l'échelle du quartier. L'atteinte de performances environnementales poussées se concrétise par **une nouvelle façon de construire**, soucieuse de limiter les émissions carbone avec la généralisation des matériaux biosourcés.

Près de 2 500 tonnes de matériaux biosourcés sont comptabilisés au total dans cette première phase de développement des Messageries ; un score permettant d'atteindre 60% de l'objectif fixé par le Pacte Bois Biosourcés de FIBOIS, pour lequel Espaces Ferroviaires s'est engagé à l'échelle de toutes ses opérations parisiennes ; **le renforcement de la faune et de la flore** en ville à toutes les échelles contribuant à une volonté de faire un quartier végétalisé à 50%, dont 30% de pleine terre, favorisant le bien-être de la population ; **la limitation des consommations énergétiques** à long terme avec l'installation de nombreux panneaux photovoltaïques en toiture et un raccordement au réseau municipal de chaleur urbaine (ex CPCU) approvisionné par 50% d'énergies renouvelables, avec une perspective de verdissement progressif.

Des chantiers à faibles nuisances

L'ensemble des maîtres d'ouvrage des chantiers de construction s'attacheront à limiter les nuisances occasionnées par la construction simultanée de plusieurs programmes immobiliers sur la vie quotidienne des riverains, conformément à la solution des cahiers des charges d'Espaces Ferroviaires. Pour y parvenir, plusieurs mesures sont mises en place, comme : l'application d'une **Charte « Chantier Faibles nuisances »** pour les entreprises qui interviennent sur le site ; l'obligation contractuelle dans les marchés travaux visant à minimiser les impacts du chantier sur les riverains et l'environnement mais également l'encadrement des horaires ; l'information au moins une semaine en amont pour les livraisons ou opérations exceptionnelles et l'adaptation du plan de circulation.

Démarrage des immeubles réalisés par ICF Habitat La Sablière (lots L5-L6 et L2-L7)

Pour cette programmation de 198 logements qui mêlera logements sociaux et intermédiaires, services et commerces de proximité, les entreprises chargées de la construction des immeubles L5-L6 et L2-L7, lanceront la période de préparation sur site cet été pour un démarrage des travaux de gros œuvre à la rentrée de septembre.

Lots L5 et L6 :

Conçus par Bond Society, architectes et le Studio Sanna Baldé, architectes-urbanistes, la quasi-totalité des 69 logements bénéficient d'une double orientation pour favoriser la ventilation naturelle. 100 % des logements disposent d'un espace extérieur généreux. Séparés par une cour végétale, les bâtiments de ces deux lots font écho au patrimoine ferroviaire. Le parti pris architectural est celui d'une façade en pierre de taille, matériau emblématique de l'architecture parisienne, dont ils tirent leur nom : les Pierres vivantes.

Le lot L5 sera composé de 41 logements locatifs intermédiaires et de locaux commerciaux et le lot L6 sera composé d'un local commercial et de 28 logements locatifs sociaux, répartis sur 5 étages, avec une émergence sur le parc de 7 étages.

Les travaux se termineront au 3^e trimestre 2027.



« Cette offre nouvelle de logements abordables incarne la démarche initiée par la Ville de Paris, pour un habitat de qualité, adapté aux enjeux environnementaux. En réunissant toutes les conditions pour assurer un cadre de vie agréable pour ses habitants, nous répondons à la demande croissante de logements à Paris mais également aux besoins de logements des cheminots, à proximité des axes de transport et des sites d'exploitation ferroviaire. » **Emmanuel Dunand, président du directoire Icf Habitat La Sablière.**

Lots L2 et L7 :

Bordant le parc, les bâtiments des deux lots proposent une architecture sobre qui s'inspire de l'histoire industrielle du site.

Avec sa forme triangulaire et ses hauteurs variables, le lot L7 imaginé par Clément Vergély Architectes, rend hommage à la relation entre ingénierie et architecture et proposera 74 logements sociaux. Sa structure permet la construction de logements évolutifs se prêtant à différents usages. Tous profitent d'une double orientation et d'une lumière généreuse.

Conçu par l'agence Béal & Blanckaert, le lot L2 comprendra 55 logements sociaux, répartis sur 5 étages côté rue et 8 côté parc. Son rez-de-chaussée accueillera des commerces. Et se distingue du lot 7 par le recours au métal de couleur verte, qui fait écho au mobilier urbain typique parisien. Avec ses planchers en bois, ses façades en briques, une première toiture végétalisée et une seconde abritant des panneaux solaires photovoltaïques, le bâtiment conjugue ainsi économie, écologie, qualité d'habiter et identité architecturale.



Les bâtiments réalisés par BNP Paribas Immobilier débuteront début 2026 (Lots L3 et L4) 2026 (Lots L3 et L4 dénommés « Le 12 Park »)

Pour les immeubles de logements des lots L3-L4, **soit 99 logements en accession libre allant du studio au 5 pièces duplex** et environ 470 m² de commerces et services de proximité, les travaux devraient débuter au premier trimestre 2026 avec une livraison prévue au deuxième trimestre 2028.

Portés par BNP Paribas Immobilier, avec les agences TVK et Belval & Parquet Architectes, ces immeubles s'inscrivent harmonieusement dans le patrimoine parisien haussmannien alentour avec leurs façades en pierre massive. Ce matériau géosourcé permet une réduction des émissions de CO₂ et conjugue esthétique et durabilité, procurant ainsi une grande qualité d'habitat. Leur cœur d'îlot végétalisé et leurs toitures bio solaires, les bâtiments L3 (à gauche) et L4 (à droite) dessinent une entrée de quartier élégante et durable. L'immeuble L3 s'élèvera sur 6 étages dans le prolongement de la rue Bossut, avec une émergence atteignant 9 étages côté parc tandis que le bâtiment L4 comptera également 9 étages.

« Nous sommes fiers de contribuer, aux côtés de la Ville de Paris et d'Espaces Ferroviaires, à la transformation de ce quartier emblématique du 12^{ème} arrondissement. Avec cette nouvelle résidence, nous proposons une architecture sobre, des matériaux durables et des logements pensés pour la qualité de vie, au cœur d'un environnement paysager exceptionnel. Ce projet illustre notre engagement commun en faveur d'une ville plus responsable, plus désirable, et pleinement ancrée dans les usages et les attentes des citoyens d'aujourd'hui et de demain. », précise **Thierry Laroue-Pont, président du Directoire de BNP Paribas Real Estate.**



Illustrateur : Mysis - Architectes : TVK & Belval-Parquet Architectes.

« Les Messageries » en bref :

Adresse : 65 rue de Charolais 75012 Paris

Nouveau quartier sur un site de 6 hectares intégrant 90 000 m² de nouveaux programmes dont :

- 44 000 m² de logements
- 3 000 m² de commerces et de services de proximité
- 3 000 m² d'école et de crèche
- 7 000 m² de patrimoine reconverti
- 9 000 m² d'avitaillement de la gare
- 600 m² de logistique urbaine
- 3 hectares d'espaces paysagers, dont un jardin d'1 hectare

Bureaux :

Messenger : immeuble de 11 000 m² de bureaux, entièrement réversible en logements (en cours)

Logements Messageries 1 (première phase du nouveau quartier) :

Lots L5-L6 et L2-L7 :

198 logements réalisés par ICF Habitat La Sablière (T3 2025 - livraison courant 2027)

L5-L6

Programme : 69 logements collectifs sociaux et intermédiaires, commerces

Surface bâtie : 4 244 m²

Espaces paysagers : 680 m² de pleine terre ; 376 m² de toitures végétalisées

Maîtrise d'ouvrage : ICF Habitat La Sablière

Aménageur : Espaces Ferroviaires

Équipe de conception :

Bond Society, architectes mandataires

Le Studio Sanna Baldé, architectes-urbanistes

Demain Architecture Paysage, architectes-paysagistes

Khephren Ingénierie, bureau d'études techniques

ALTO Ingénierie, bureau d'études environnement

OTCI, bureau d'études techniques

VPEAS, économie de la construction

Date de livraison prévisionnelle : fin 2026

Caractéristiques environnementales : RE2020, Bbio ; IC construction seuil 2025 ; équivalent BBCA V3.1 ; label Bâtiment biosourcé niveau 2 ; certification NF Habitat HQE niveau très performant

L2 et L7 :

Maîtrise d'ouvrage : ICF Habitat La Sablière

Aménageur : Espaces Ferroviaires

Équipe de conception : Clément Vergély Architectes

Béal & Blanckaert, architectes mandataires

Atelier Altern, paysagiste

Batiserf, bureau d'études structure

INCET, bureau d'études techniques

Étamine, bureau d'études environnement

Génie Acoustique, bureau d'études acoustique

L2 :

Programme : 55 logements et locaux d'activités

Surface bâtie : 4 180 m²

Surface végétalisée en toiture : 520 m²

Date de livraison prévisionnelle : fin 2026

Caractéristiques environnementales L2 : niveau E3 du label E+C- ; niveau C1 du label E+C- ; niveau standard du label BBCA

L7

Programme : 74 logements sociaux, une ludothèque et une maison de santé pluriprofessionnelle

Surface bâtie : 5 083 m²

Espaces paysagers : 341 m² de pleine terre en rez-de-chaussée

768 m² de surfaces végétalisées en toiture

Date de livraison prévisionnelle : fin 2026

Caractéristiques environnementales : équivalentes à L2, avec Bbio-20%

Lots L3-L4 :

99 logements réalisés par BNP Paribas Immobilier Promotion (début de travaux T1 2026 - livraison T2 2028)

Programme : 99 logements en accession libre allant du studio au 5 pièces duplex

Environ 470 m² de commerces et services de proximité

Maîtrise d'ouvrage : BNP Paribas Immobilier

Aménageur : Espaces Ferroviaires

Maîtrise d'œuvre : TVK et Belval & Parquet Architectes

Date de livraison prévisionnelle : T2 2028

Caractéristiques environnementales : RE2020 seuil 2025, NF HABITAT HQE 6*

.....

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.

Contacts Presse pour Espaces Ferroviaires : Pulsar Conseil

Marie-Hélène Needham / Tél. : 06 20 55 87 10 / mhneedham@pulsar-conseil.com

Valérie Jardat / Tel. : 06 12 05 18 35 / vjardat@pulsar-conseil.com

Géraldine Elbaz / Tél. : 07 64 23 16 15 / gelbaz@pulsar-conseil.com

Espaces Ferroviaires

Jérôme Chiamonti - Directeur de la communication / Tél. : 06 68 60 83 35

jerome.chiamonti@espacesferroviaires.fr