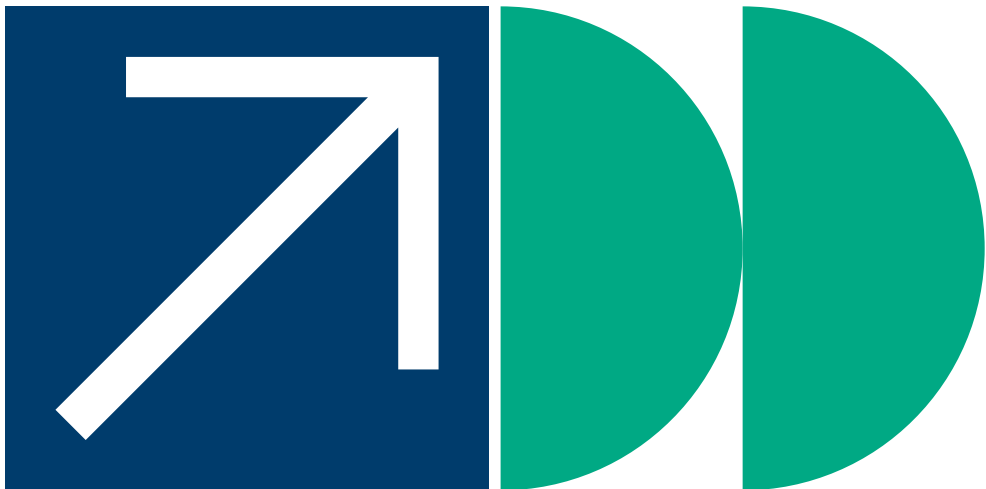
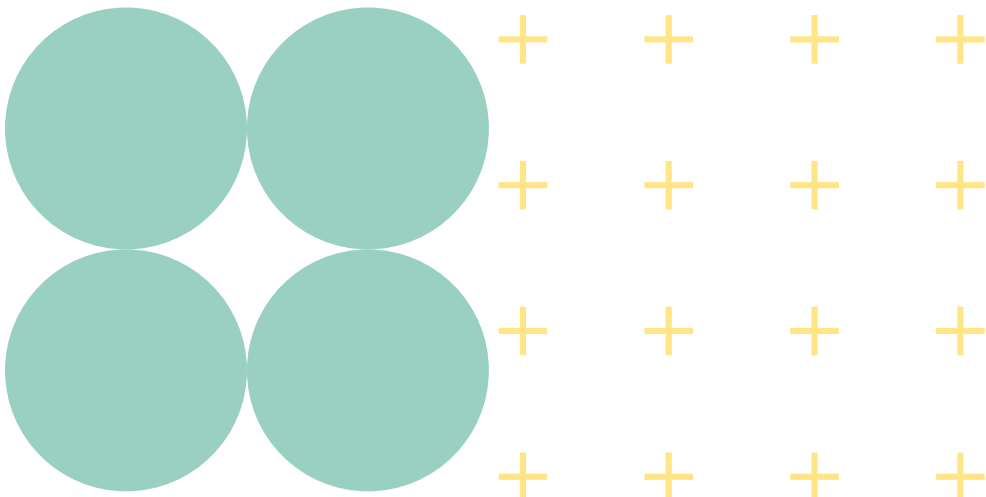


Un outil pour transformer
nos villes





Un référentiel pour accompagner l'usage



Quartier des Messageries, Paris 12

**Fadia Karam**

Directrice générale

Espaces Ferroviaires

Partenaires

Avec la contribution
de « Builders & Partners »

Le défi climatique nous impose de transformer en profondeur nos villes. Cette prise de conscience guide l'engagement d'Espaces Ferroviaires, filiale du groupe SNCF, d'être un contributeur actif d'une transformation positive des territoires. Faire naître des quartiers exemplaires en métamorphosant des sites ferroviaires de grande envergure est notre mission. Faire perdurer la performance aussi bien sociale qu'environnementale de la qualité urbaine et immobilière au fil du temps est notre devoir.

Nous avons travaillé, avec nos partenaires, à la création et la mise en place d'un référentiel « Immeuble de demain » pour guider nos pratiques et placer nos réponses dans une démarche prospective dans le but d'accompagner au mieux les évolutions continues des attentes des usagers.

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 dans une démarche intégrée, au bénéfice des usagers, de la proximité et du territoire.

Les projets immobiliers au sein de sites de régénération urbaine que nous menons doivent

répondre à des spécificités en matière de couture urbaine, d'environnement acoustique, de qualité de l'air et des sols. Chacun des bâtiments intégrés dans nos projets visera à constituer un écosystème équilibré et à participer positivement à la vie du quartier. La particularité de cette démarche holistique est d'engager, de la conception à la réalisation, une méthodologie de mesure du bénéfice urbain et d'évaluer la performance des immeubles.

Cinq lignes de forces dessinent le visage de « L'immeuble de demain » : celui d'un bâtiment frugal, 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, 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.

En disposant de données tangibles et d'indicateurs cohérents, nous assurerons le suivi de la qualité de chaque immeuble et porterons sa performance au fil du temps, afin d'offrir un avenir durablement attractif et responsable à nos quartiers et leur environnement.

Pourquoi développer une méthodologie d'intégration du développement durable et de l'innovation propre au développement immobilier ?

L'intervention sur des fonciers complexes nous a conduit à travailler une méthodologie prenant en compte les équilibres entre la valeur environnementale et sociale de l'immeuble. L'objectif de ce référentiel porté par Espaces Ferroviaires et ses partenaires est de pousser au plus loin la performance sociale, environnementale et économique dans un contexte et une équation économique donnée.

Pour incarner et piloter les dimensions environnementales et sociales (Bas carbone, économie circulaire, usages et services....) aux différentes échelles d'intervention, Espaces Ferroviaires met en place des partenariats avec des tiers-experts, une gouvernance et des outils adaptés aux échelles d'intervention des processus opérationnels.

UNE DÉMARCHE GLOBALE



APPRENANTE

Une démarche traduisant la volonté de suivre et faire évoluer nos ambitions



SYSTÉMIQUE

Une démarche traitant de la contribution de l'immeuble à la valeur urbaine



OUVERTE

Une démarche faisant intervenir en appui du Maître d'ouvrage, un comité d'experts CSTB et IFPEB notamment, en charge de questionner régulièrement la cohérence et le niveau de priorité des ambitions



INNOVANTE

Une démarche dans la recherche de garanties de performances, de pérennité, d'une appropriation par les usagers interrogeant la juste place de la technologie



Jardin des Mécanos, Paris 18



L'immeuble Messenger, Paris 12



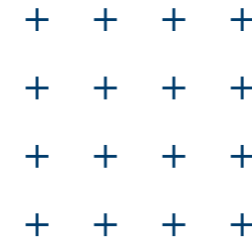
LE RÉFÉRENTIEL « IMMEUBLE DE DEMAIN : POUR QUI ET COMMENT L'UTILISER ?

La mise en application du référentiel s'organise avec les deux supports mis à disposition des utilisateurs : un guide du référentiel détaillant la méthode d'appréciation, chaque cible ainsi que les cinq lignes de force, et une grille de notation pour chaque immeuble référencé.

La mise en application du référentiel (guide et grille) s'adresse :

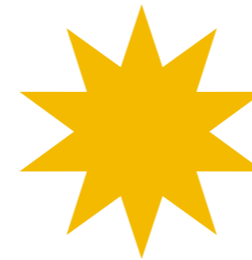
À l'aménageur : pour amorcer les échanges avec le promoteur

Au promoteur : dès la phase définition des ambitions pour anticiper les choix identitaires de l'opération puis une fois par an pour reporter l'avancement et les évolutions de l'opération.



UTILISER LE RÉFÉRENTIEL ET SA GRILLE COMME :

- Un outil de dialogue interne aménageur et promoteur pour une démarche intégrée.
- Un outil de prise de suivi sur l'avancement de l'opération une fois par an.
- Un outil de capitalisation de la donnée.
- Un outil de retour d'expérience et d'amélioration des pratiques.



UN RÉFÉRENTIEL BASÉ SUR DES CERTIFICATIONS EXISTANTES

La Charte Immeuble de Demain veut anticiper les réglementations à venir en intégrant des principes et des exigences issues des réglementations actuelles.

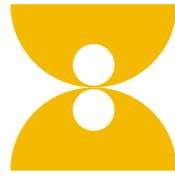
Elle se base sur la nouvelle Règlementation Environnementale 2020 (RE2020), mais également sur un panel de labels et de certifications, couvrants les différents domaines de notre démarche systémique :



5 lignes de force

Une combinaison des ambitions d'Espaces Ferroviaires et d'ateliers préliminaires menés avec l'IFPEB et le CSTB, a permis de définir 5 lignes de force qui s'inscrivent dans une dimension systémique.

Ces lignes de force dessinent le visage de «L'immeuble de demain» qui offre des solutions pertinentes et mesurées face aux contradictions entre frugalité, technologie, confort et rapport à l'utilisateur ainsi qu'au quartier, mixité d'usage.



LIGNE DE FORCE 1: QUARTIER VIVANT / INSERTION

Incarner la singularité du lieu
et les valeurs du quartier,
la nature à vivre



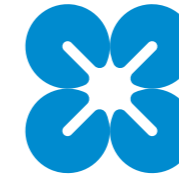
LIGNE DE FORCE 2: TRAJECTOIRE 2030

S'inscrire dans les
trajectoires « énergie
et carbone 2030 »
Réemployer, rendre sobre,
pérenne, adaptable



LIGNE DE FORCE 3: ATTRACTIF/ ÉMULATION

Devenir une place stimulante
et interactive, un lieu d'influence
pour l'adoption de nouvelles
pratiques



LIGNE DE FORCE 4: STIMULANT/ INTERACTIF / COLLABORATIF

Une plateforme de services
et un pôle d'attractivité



LIGNE DE FORCE 5: DÉMARCHE PROSPECTIVE & PARTENA- RIALE

Traiter de la dimension
collective, de la création
de communs, tester in-situ

Deux socles pour s'adapter aux contextes

Des propositions et recommandations travaillées avec un Comité d'experts, destinées à :

- Aller au plus loin et orienter les groupements vers des solutions novatrices, frugales et résilientes
- Donner à ce projet un ancrage contextuel et politique, une utilité

Un socle minimal à respecter en cohérence avec les priorités d'Espaces Ferroviaires, les exigences réglementaires et normatives, les certifications...



200 POINTS

142 POINTS

58 POINTS

SOCLE FLEXIBLE

- Adaptations aux politiques territoriales
- Attentes aménageur
- Coût global et soutenabilité économique
- Prospective

SOCLE DE BASE

- Trajectoire 2030
- Approche servicielle
- Matérialité et santé
- Critères liés aux certifications : HQE, BREEAM

Démarche apprenante

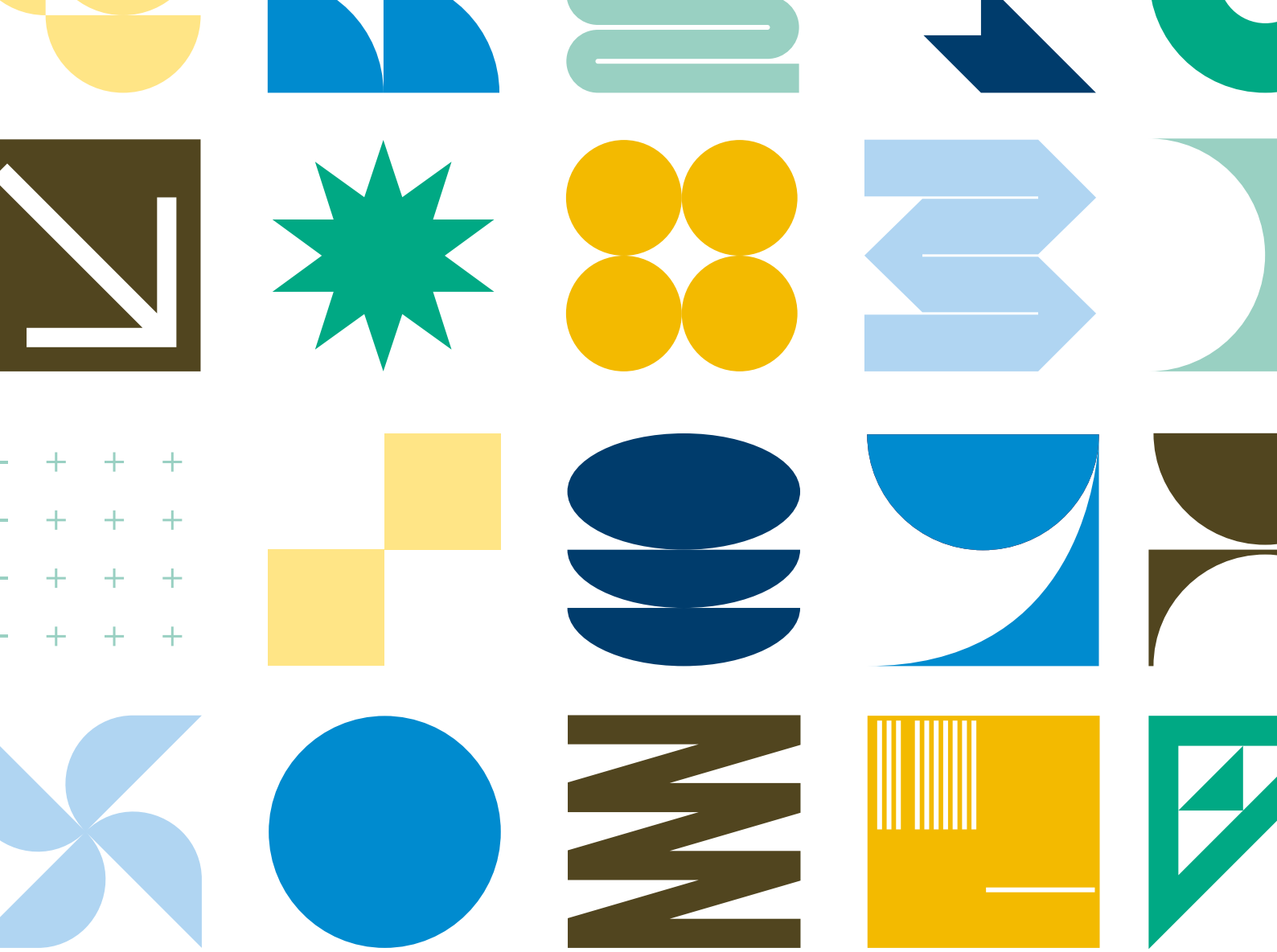
UN MODE DE FONCTIONNEMENT AUTO-APPRENANT ET COLLÉGIAL

Le référentiel immeuble de demain a pour principe fondateur une boucle vertueuse consistant à accompagner chaque opération tout au long des étapes de sa vie : conception, construction, exploitation.

Cette veille permanente permet de mettre à niveau chaque année le référentiel en fonction des retours d'expérience sur chacun des immeubles déjà « référencés ».

Un comité d'évaluation et de réflexion associant des partenaires experts garants du déploiement du référentiel et de son approfondissement thématique au fil du temps se réunira. Il mobilisera des contributeurs tiers (acteurs de la fabrique urbaine, porteurs d'innovations...) lors de temps de partages dédiés.





ESPACES
FERROVIAIRES



Crédits Images: Étienne Gozard - François Marcuz - Franklin Azzi Architecture - Luxigon
Conception graphique: © Charlemagne - Septembre 2023

