


Espaces Ferroviaires métamorphose la ville

Aménagement, construction, promotion :
des sites ferroviaires aux quartiers de demain

ESPACES
FERROVIAIRES





Pour répondre aux enjeux de la transition écologique et du vivre ensemble, **Espaces Ferroviaires, en tant que développeur urbain et immobilier engagé, reconvertit les fonciers ferroviaires exceptionnels qui n'ont plus d'utilité d'exploitation. Ces lieux stratégiques au cœur des villes sont bien plus qu'un héritage industriel: ils sont le terreau fertile de l'expérimentation audacieuse de solutions efficaces et reproductibles pour inventer les villes de demain.**

Espaces Ferroviaires

Aménageur et développeur
immobilier responsable

Nos missions

Filiale d'aménagement urbain et de promotion immobilière de SNCF,
au sein de SNCF Immobilier, Espaces Ferroviaires:

- ▶ aménage et valorise le foncier non-utile au service ferroviaire
- ▶ développe et réalise des projets immobiliers en promotion ou co-promotion

en partenariat avec les collectivités, les riverains, les acteurs économiques publics et privés.

Aménagement urbain

De l'étude de faisabilité jusqu'à la mise en œuvre d'un projet d'aménagement:

- ▶ réalisation des études préalables;
- ▶ définition du projet;
- ▶ réalisation des réseaux et espaces publics et gestion des chantiers;
- ▶ cession des fonciers destinés aux opérations;
- ▶ consultation des promoteurs;
- ▶ pilotage des concours d'architectes;
- ▶ garant de la cohérence d'ensemble et du respect des objectifs.

Promotion immobilière

De l'étude à la réalisation de programmes immobiliers multi-produits: logements, résidences, bureaux, campus tertiaires urbains, commerces et hôtels.

- ▶ En maîtrise d'ouvrage directe, en co-promotion ou au travers de Contrats de Promotion Immobilière.
- ▶ Une démarche dynamique et proactive auprès des utilisateurs pour répondre aux attentes et besoins des petites et grandes entreprises internationales et les accueillir dans des situations métropolitaines uniques.



Plus de 45 sites de développement urbain

- ▶ Dans 14 grandes villes en France
- ▶ Près de 2,1 millions de m² de construction

ÉMERGENCE ↗

36 projets urbains
70 ha

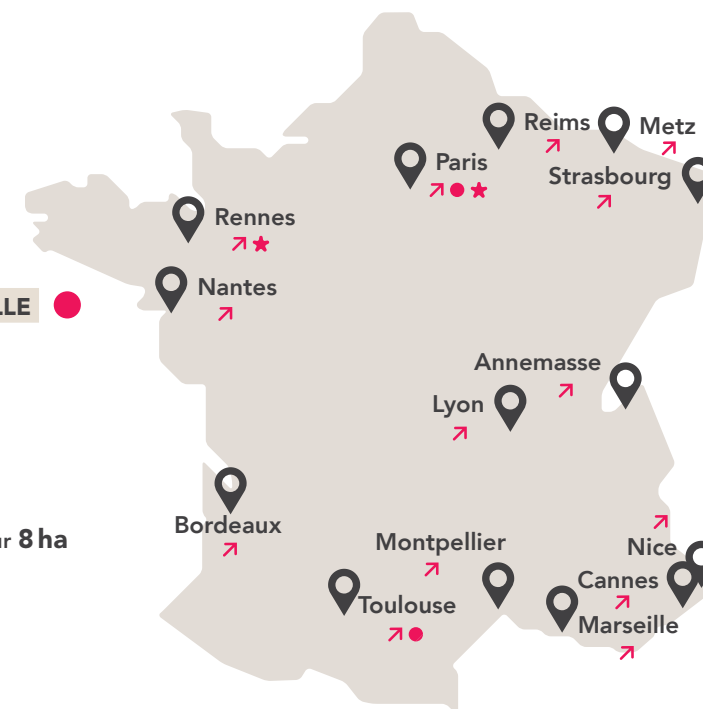
Un potentiel de développement immobilier
> 1,5 M de m²

ÉTUDE OPÉRATIONNELLE ●

6 projets urbains
20 ha
410 000 m²

RÉALISATION ★

2 projets urbains achevés sur 8 ha
150 000 m² constructibles
450 000 m² programmes immobiliers mixtes livrés



Notre raison d'être



Régénérer les fonciers ferroviaires



Donner un sens écologique et sociétal à cette transformation

Notre engagement

Une offre urbaine et immobilière:



Innovante



Évolutive



Utile et pérenne

Nos priorités pour le développement durable



Quartiers bas-carbone



Économie circulaire



Nature en ville et biodiversité



Maîtrise d'usages et nouveaux services

Fabriquer la ville

sur un foncier exceptionnel

Au cœur des villes, de vastes emprises ferroviaires inexploitées occupent des lieux stratégiques dans le tissu urbain. **Ces sites complexes offrent un potentiel exceptionnel** pour développer la ville de demain et la faire vivre dans toutes ses composantes fonctionnelles.

Espaces Ferroviaires, filiale d'aménagement urbain et de promotion immobilière de SNCF, a pour vocation **de redonner vie à ces fonciers ferroviaires désaffectés**. Elle les métamorphose en de nouveaux morceaux de ville, des éco-quartiers offrant une qualité de vie durable et moderne aux usagers, et accompagne ainsi les mutations urbaines et sociétales de notre temps.

Fabrique innovante et agile, Espaces Ferroviaires est aussi héritière de l'histoire du rail et du train. Elle s'attache donc à **conserver et revisiter le patrimoine industriel** remarquable des sites ferroviaires qu'elle valorise.

Faire (re)vivre temporairement

Sur les emprises SNCF en cours de mutation, des opérations d'urbanisme transitoire permettent de **créer une dynamique urbaine** sur des sites délaissés, animés par des collectifs, des associations ou des artistes, attirant un public renouvelé et **faisant émerger des usages innovants**. La démarche contribue à préfigurer les projets urbains à venir et **facilite leur mise en œuvre ultérieure**, tant vis-à-vis des riverains que des collectivités territoriales concernées. Elle est aussi créatrice de valeur économique, sociale, environnementale et de lien avec les territoires.



Les usages, la qualité de vie et les nouveaux besoins des habitants sont au cœur de notre inspiration.

Notre responsabilité :

C'est de proposer de nouvelles façons d'habiter et de travailler dans des bâtiments pluriels et adaptables ;

C'est moderniser les services urbains et les modes de gestion des immeubles et des futurs quartiers ;

C'est fabriquer une offre urbaine intégrée pour des quartiers bas carbone, responsables et intelligents, résilients et inclusifs, qui anticipent les transformations sociétales.

Fadja Karam
Directrice générale d'Espaces Ferroviaires et directrice du développement SNCF Immobilier

Paris 17°, près de la ZAC Clichy-Batignolles

Saussure Pont-Cardinet

Un nouveau quartier mixte



Un nouveau quartier mixte est né. Il comprend **27 000 m²** de logements (dont 50 % de logements sociaux), **28 000 m²** de bureaux, **8 000 m²** de collège et gymnase, **1 300 m²** de commerces.

Ce quartier, achevé en 2015, s'inscrit dans la création du pôle économique du Nord-Ouest parisien. Son ambition est de générer une nouvelle dynamique urbaine tout en implantant deux immeubles de bureaux d'un nouveau type : Rezo et Strato. Réalisés en co-promotion par Espaces Ferroviaires et LINKCITY, les bureaux déploient une mine d'innovations environnementales : double certification HQE, BREEAM Very-Good et label énergétique BBC-effinergie (Bâtiment Basse Consommation).

Paris 18°

Chapelle International

Nouveau visage métropolitain

Porte de la Chapelle



Chapelle International est l'un des 9 secteurs du grand programme de renouvellement urbain de Paris Nord-Est. Ce projet d'envergure requalifie **7 hectares** de site ferroviaire en un quartier urbain innovant de **150 000 m²**. Comportant espaces tertiaires, logements, commerces et activités logistiques, il accueillera 3 000 nouveaux habitants et 3 000 salariés d'ici 2024. Il intègre une base logistique embranchée de **35 000 m²**, un pari unique en site urbain à la porte de Paris Nord, conférant au quartier sa dimension métropolitaine.

Autre aspect inédit : le quartier sera irrigué par une boucle d'eau chaude locale et indépendante intégrant un mix énergétique avec une récupération de l'énergie fatale du data center et de la chaleur biogaz, permettant d'alimenter à 50% en énergies renouvelables l'ensemble du quartier.

Chapelle International répond à trois enjeux forts : approvisionner la ville sans l'asphyxier, satisfaire

à une demande forte en logements et contribuer à la connexion entre Paris et la petite ceinture.

Engagée depuis 2009, la concertation avec les riverains se poursuit par des ateliers réguliers et des comités de suivi réunissant concepteurs, opérateurs, Ville de Paris et Espaces Ferroviaires.

Piloter toute la chaîne du développement urbain

De la libération de fonciers ferroviaires à la conception du projet d'aménagement, puis à la construction et à la promotion des programmes immobiliers, Espaces Ferroviaires maîtrise **tout le processus de redéveloppement des sites** où peuvent encore coexister activités ferroviaires et nouveaux projets urbains.

Pour créer ces morceaux de ville, Espaces Ferroviaires pilote la définition du devenir du site en concertation avec les collectivités et riverains, acquière les fonciers et les remembre, réalise les aménagements, commercialise les droits à construire et développe certains projets immobiliers.

Elle finance une partie des équipements au travers des conventions de participation au projet urbain partenarial (PUP) avec la ville. A la fin de l'opération, elle rétrocède les espaces publics et les voiries à la municipalité.

Sa démarche est de créer une **alliance entre les acteurs publics, privés et ferroviaires** dans une même vision du devenir de la ville.

Proposer le sur-mesure

À toutes les étapes, dans toutes les dimensions du projet, **dialogue, agilité et réactivité concourent au sur-mesure**: mise au point du programme, réintroduction de l'activité, définition puis mise en œuvre du projet urbain avec les collectivités territoriales, écoute des riverains pour enrichir les futurs usages... Cette approche, appliquée le plus souvent sur des fonciers exceptionnels par leur grande dimension, permet aussi de **répondre avec dynamisme aux demandes des entreprises, même les plus ambitieuses**, en particulier la construction d'une offre immobilière «grands utilisateurs» intégrée en sites urbains, au cœur des grandes métropoles.

Les montages, imaginés et ajustés au cas par cas, aboutissent souvent à des opérations mixtes à forte valeur urbaine et sociale, qui répond à chaque contexte urbain.



Par son agilité et son ouverture à toutes les parties prenantes et à de nouveaux modes de production urbaine et immobilière, Espaces Ferroviaires est tour à tour aménageur, ensemblier urbain, promoteur. A chaque fois, nous prenons la bonne place aux côtés des acteurs du territoire, pour répondre aux attentes locales et faire ensemble.

Fadia Karam

Directrice générale d'Espaces Ferroviaires
et directrice du développement
SNCF Immobilier



Toulouse

Tour Occitanie

Icône de modernité au cœur de Toulouse Matabiau

Sur l'ancien site du Tri Postal de la ville rose, Espaces Ferroviaires implante le premier gratte-ciel toulousain. Le parti-pris architectural donnera à la Tour Occitanie une forme volontairement sculptée, faite de «rubans» intégrant végétalisation et plus de 250 arbres s'enroulant en spirale: les uns sont des façades en verre, les autres des jardins suspendus.

Dans le cadre de Grand Matabiau - quais d'Oc, le projet a pour ambition d'accompagner le développement croissant de la métropole, mais aussi de faire inscrire la ville de Toulouse au patrimoine mondial de l'UNESCO. Sa programmation repose sur un habile mélange entre **11 300 m²** de logements, **13 200 m²** de bureaux et plus de **4 000 m²** de commerces et restaurants.



Rennes

Beaumont

Îlot urbain innovant, mixités et nouvel art de vivre

S'inscrivant dans le Plan Local d'Urbanisme de la capitale bretonne, baptisé «Rennes 2030», l'îlot Beaumont se situe au cœur de la ZAC EuroRennes (58 ha). Sur une superficie de **0,5 ha**, ce projet fait de la revalorisation du foncier ferroviaire un nouvel art de vivre la ville: mixte, ouvert et en hauteur.

En tant que maître d'ouvrage aménageur de l'îlot, Espaces Ferroviaires a défini un programme de construction de deux immeubles de bureaux de 8 étages (**12 200 m²**) et d'un immeuble de 17 étages qui accueillera des logements (**11 200 m²**), une crèche et **1 500 m²** de commerces en rez-de-chaussée.

Afin d'apporter une réponse architecturale aussi exemplaire que ce projet de reconversion, Legendre Immobilier a désigné après concours une équipe d'envergure néerlandaise (Atelier Kempe Thill) et rennaise (Atelier 56S) pour la conception architecturale du projet. Les trois bâtiments imaginés se caractérisent par une volumétrie compacte, un apport de lumière important, le maintien de la biodiversité et le recours à des matériaux pérennes.

Faire ensemble

Acteur de la transformation urbaine, Espaces Ferroviaires œuvre au quotidien pour rassembler propriétaires fonciers de la SNCF, collectivités, opérateurs, investisseurs, gestionnaires et usagers dans une approche ouverte et transversale, pour impulser le «faire ensemble».

Ce travail de fabrication de projet partagé établit des partenariats durables et de confiance avec les collectivités locales et contribue à l'accélération des dynamiques métropolitaines.

Dès les premières réflexions, les acteurs économiques et sociaux sont associés, les habitants consultés : toutes les intelligences sont mises à contribution et les projets sont co-produits en workshops.

En phase de concertation et d'enquête publique, les riverains sont impliqués très en amont dans la construction des projets urbains : promenades, expositions, ateliers, réunions publiques...

Habitants, commerçants, représentants d'associations et de conseils de quartier : toutes les parties prenantes sont conviées.

Aménageur et promoteur au sein de la chaîne de création de valeur, en partenariat avec des opérateurs privés, promoteurs, investisseurs, utilisateurs, industriels et acteurs publics, Espaces Ferroviaires **challenge les méthodes de conception et prépare des projets urbains et immobiliers** qui anticipent les modes de gestion.

L'exercice d'appel à projets sur certains sites permet d'expérimenter et de concrétiser l'étendue des innovations dont les grandes métropoles ont besoin.



Paris 18^e

Hébert

Quartier résilient, ouvert et intelligent



Situé au nord du quartier Chapelle, ce projet requalifie le site de la gare Hébert en un cœur de ville à vivre et créateur d'emplois.

Les ambitions sont multiples pour Espaces Ferroviaires, aménageur de l'opération : renouveler la ville, apporter de la cohésion sociale, booster le développement économique, tout en créant de la complémentarité entre les différents quartiers. **5,2 ha** seront ainsi transformés en quartier à faible empreinte carbone comprenant **800 logements mixtes**, **39 500 m²** de bureaux, **8 200 m²** d'activités dont **1 000 m²** d'espaces de logistique urbaine, **1 500 m²** de commerces de proximité, une crèche et un équipement d'enseignement.

On comptera également **1 ha** d'espaces publics végétalisés dont un square central de **4 000 m²**, des continuités piétonnes verdoyantes et un jardin linéaire le long du faisceau ferroviaire. Tous ces espaces paysagers traverseront le quartier et l'intégreront au tissu urbain environnant.

Sur Hébert, l'ADEME et l'ARS accompagnent Espaces Ferroviaires pour une prise en compte de la santé des usagers dans le projet d'aménagement : bruit, ensoleillement, qualité de l'air, biodiversité et îlot de chaleur, sécurité des espaces, etc.

Mixité et réversibilité sont les mots d'ordre de ce quartier bas carbone aux immeubles conjugués au pluriel.

Nos engagements sur les sites de projets urbains réalisés à Paris :

-  **70%** des déchets valorisables
-  **-30%** d'émissions CO₂
-  **+50%** d'énergies renouvelables
- E+ C-** **100%** énergies positive & réduction carbone

Penser et donner naissance à des quartiers durables

Nous œuvrons à **métamorphoser des fonciers hérités de notre patrimoine industriel** en allant plus loin que les objectifs environnementaux fixés par les cadres réglementaires. Pour répondre aux problématiques de durabilité, nous agissons à plusieurs niveaux. D'une part, **nos quartiers sont bas-carbone, intelligents et à faible consommation énergétique**. D'autre part, **nous concevons la mixité programmatique de chaque projet**, du quartier à l'îlot en passant par les bâtiments, de manière à inclure la vie dans la ville. En dialoguant avec les futurs usagers, le quartier acquiert une dynamique nouvelle qui repose sur la cohésion sociale, l'épanouissement des habitants sans omettre le développement économique.

Des solutions collectives et innovantes à toutes les échelles



Paris 12^e – Gare de Lyon Daumesnil
Les Messageries
Du rail au quartier bas-carbone



Au sein du 12^e arrondissement de Paris, Espaces Ferroviaires fabrique un quartier mixte et apaisé, avec une couture urbaine végétalisée. Quartier bas-carbone, Les Messageries participe à l'effort de production de logements, notamment sociaux, dans la capitale, tout en répondant aux engagements environnementaux pris par la Ville de Paris. Les **6 hectares** du projet d'aménagement urbain comprendront **600** logements sociaux, intermédiaires et libres, **45 000 m²** de bureaux, des commerces, **1 ha** de jardin, un groupe scolaire et une crèche, un centre d'avitaillement pour la Gare de Lyon et un espace de logistique urbaine.

7 piliers pour inventer la ville de demain

Le quartier Les Messageries est à la pointe des préoccupations environnementales, avec l'idée de relever le défi de la transition écologique. Il s'inscrit ainsi pleinement dans les enjeux urbains de demain, en faisant de la ville un lieu où s'inventent aujourd'hui les réponses au changement climatique.

-  **Un tissu poreux**
-  **Un quartier à très haute qualité d'habiter**
-  **Un quartier éponge**
-  **Un quartier à biodiversité positive**
-  **Les mobilités domestiques d'abord**
-  **Un prototype sur les biodéchets**
-  **Un quartier bas carbone**

Le futur quartier a également pour ambition de faire revivre un patrimoine industriel exceptionnel. Certains bâtiments existants seront donc conservés et serviront de pivot pour les nouveaux espaces publics proposés. Les grandes halles seront ainsi réhabilitées pour devenir un lieu d'attraction urbaine au cœur de l'arrondissement.

Sur Les Messageries, l'ADEME nous accompagne dans la mise en œuvre d'un quartier à énergie positive et à faible impact carbone, en nous aidant, par exemple, dans le développement opérationnel des énergies renouvelables.

Être inventifs et innovants

Notre engagement est de réaliser des quartiers et des immeubles adaptés aux enjeux sociétaux et environnementaux, grâce à des solutions constructives bas carbone viables, durables, résilientes.

Dans un monde en profonde mutation, l'ambition d'Espaces Ferroviaires est de créer la ville d'aujourd'hui et de rendre possible celle de demain. L'objectif est d'allier les énergies publiques et privées, associer la maîtrise d'usage et capitaliser sur l'expérimentation réussie.

De nouvelles méthodes de conception des projets urbains et immobiliers sont mises en œuvre, associant en amont les opérateurs pour apporter des solutions globales d'investissement et de gestion. C'est la démarche mise en œuvre sur le quartier Ordener-Poissonniers à Paris. Cette intelligence collective permet de pousser le curseur plus loin pour une ville plus attractive, inclusive et résiliente. C'est surtout **favoriser des écosystèmes d'innovation vigoureux**, associant localement associations, collectifs et entreprises.

Au travers du partenariat avec le CSTB, quatre axes d'innovation seront implémentés dans les projets: maquette numérique quartier et immeubles (BIM), contraintes vibratoires et acoustiques, performance énergétique pour une maîtrise des coûts de gestion/Smart Grid, immeubles et quartiers bas-carbone.



Paris 18^e

Ordener-Poissonniers

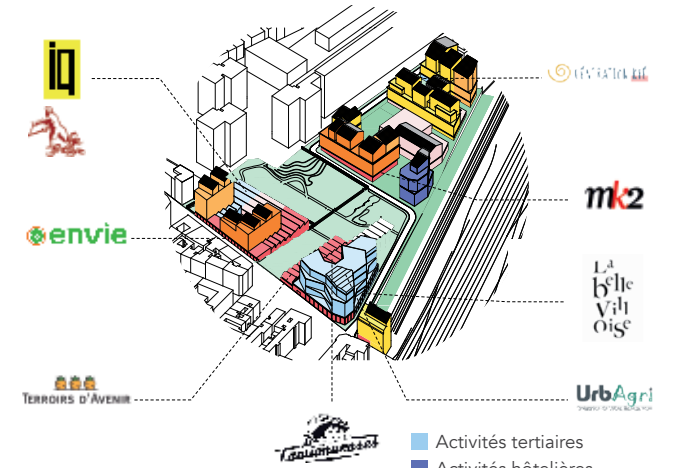
Neutralité carbone, mixité et innovations



Dans le 18^e arrondissement de Paris, **3,7 ha** du dépôt ferroviaire de la Chapelle, ancienne base arrière de la Gare du Nord vont être requalifiés pour donner naissance au premier quartier bas-carbone de Paris Nord-Est.

Conformément aux ambitions exprimées par Espaces Ferroviaires, aménageur du site, le groupement d'opérateurs Emerige/Ogic propose la réalisation d'un quartier visant **la neutralité carbone, avec l'objectif d'atteindre le label E3C2**. Il comporte un certain nombre de particularités, notamment la construction en bois, l'utilisation d'un système de **tuiles solaires** en toiture et une **boucle de chaleur** avec récupération de l'énergie produite par un **data center**. L'ambition de réduction de l'empreinte environnementale du projet est très forte, avec un mix d'énergies renouvelables et de récupération au-delà de 94 % ENR.

Le quartier comportera environ **67 000 m² neufs** et environ **7 000 m² de patrimoine existant réhabilité**: logements, bureaux, commerces, équipements publics, équipements culturels et **1,4 ha** d'espaces publics végétalisés, dont un jardin public de **1,2 ha**. Les halles ferroviaires seront reconverties en programmes d'attraction urbaine culturelle, ludique et commerciale.



- Activités tertiaires
 - Activités hôtelières
 - Commerces
 - Groupe Scolaire
 - Logements sociaux
 - Logements intermédiaires
 - Logements en accession
- Pour garantir les ambitions du quartier, le groupement d'opérateurs Emerige/Ogic associe des partenaires porteurs de projet à forte valeur d'innovation et d'usages culturels, ludiques, sportifs, de formation...



Nos projets se construisent en révélant l'histoire du patrimoine de chaque site.

Fadia Karam

Directrice générale d'Espaces Ferroviaires et directrice du développement SNCF Immobilier

Révéler le potentiel de sites majeurs

Situé au cœur des villes, le foncier ferroviaire mobilisable est souvent en connexion avec des nœuds de transport et des gares. **Il représente donc une chance unique d'enrichir les points d'articulation stratégiques des grandes métropoles.**

Espaces Ferroviaires œuvre à l'émergence de quartiers durables, pilotes et exemplaires en termes de qualité urbaine, d'environnement et de modernité.



cœur de la ville rose. Il répond ainsi aux ambitions du volet urbain de Grand Matabiau - quais d'Oc, qui consiste à accompagner la croissance démographique et le développement économique de la métropole toulousaine.



Créer la confiance

La réussite, c'est beaucoup de savoir-faire et de technicité, mais surtout une énorme part de confiance, qui motive et décuple les énergies... tellement fondamentale pour « faire » et aboutir!

Le travail en confiance est indissociable de notre culture et de notre ambition. C'est ainsi que nous envisageons les nombreux projets que nous portons pour les 10 à 20 prochaines années dans la France entière.



Bordeaux
ZAC Saint-Jean
Fabrique urbaine partagée

Les sites de développement Amédée Nord (1,6 ha), Amédée Sud (1,9 ha) et Gattebourse (7,5 ha) se trouvent au cœur de la ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux, pilotée par l'EPA Bordeaux Euratlantique.

Sur ces 3 sites, 101 000 m² de programmes mixtes seront aménagés par Espaces Ferroviaires et 22 000 m² seront développés par ICF Habitat Atlantique.



Espaces Ferroviaires est la filiale
d'aménagement urbain
et de promotion de SNCF,
au sein de **SNCF Immobilier**.

LES 4 MISSIONS DE SNCF IMMOBILIER



Le facility management délivre un environnement de travail adapté aux besoins des collaborateurs (aménagement, équipements, services...).



La gestion et l'optimisation immobilière du parc tertiaire et social, industriel et ferroviaire SNCF (hors gares et infrastructures de transport).



L'aménagement et la valorisation des biens fonciers et immobiliers non utiles au système ferroviaire, avec la société d'aménagement et de promotion immobilière Espaces Ferroviaires.



Celle d'opérateur du logement et de bailleur social avec sa société ICF Habitat et son patrimoine géré de 90 000 logements (dont 95 % de logements sociaux).

Ces missions fonctionnent en synergie et supposent une connaissance approfondie du patrimoine occupé et des enjeux des marchés immobiliers locaux.

QUELQUES CHIFFRES CLÉS...

8,5 millions de m² de bâtiments industriels et tertiaires, d'activités sociales. Le groupe ferroviaire comptant au total 12,5 millions de m².

20 000 ha dont 3 000 hectares urbanisables dès à présent.

90 000 logements dont 95 % de logements sociaux. C'est aussi chaque année en moyenne, 1 000 logements construits ou acquis.

41 000 résidents dans le tertiaire SNCF.

Près de 2 800 collaborateurs dont 1 560 chez ICF Habitat.

CRÉDITS PHOTOS: page 6 © Bertrand Jacquot - page 7 en haut © Jean-Pierre Porcher, en bas © Thibaut Voisin - page 8 © Pierre Chiquelin - page 9 en haut © La Compagnie de Phalsbourg, Daniel Libeskind, en bas © Vinkvisuals - page 10 en haut © Espaces Ferroviaires, en bas © Traitclair - page 11 en haut et en bas © François Marcuz - page 13 en haut © Rogers Stirk Harbour + Partners, en bas © Michel Desvigne Paysagiste - page 14 et 15 © Luxigon - page 16 © Devillers - page 17 en haut © Google maps, en bas © D.R.



ESPACES FERROVIAIRES

10, rue Camille Moke

Campus Rimbaud

93212 Saint-Denis

contact@espacesferroviaires.fr

espacesferroviaires.sncf.com

ESPACES
FERROVIAIRES

