

# Espaces Ferroviaires métamorphose la ville

Aménagement, construction, promotion :  
des sites ferroviaires aux quartiers  
bas carbone 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 des 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 du Groupe 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 afin de répondre aux attentes et besoins des petites et grandes entreprises et les accueillir dans des situations métropolitaines uniques.

# Le seul aménageur d'intérêt public d'envergure nationale

- ▶ une intervention dans 10 grandes villes et métropoles françaises
- ▶ plus de 30 sites de développement urbain
- ▶ un potentiel de 2 millions de m<sup>2</sup> de construction



## 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

## Nos partenaires

Espaces Ferroviaires s'entoure de nombreux partenaires et experts scientifiques et techniques qui apportent crédibilité et gage de qualité à son action pour faire face aux objectifs et ambitions environnementales fixés.



# 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 du Groupe SNCF, a pour vocation **de redonner vie à ces fonciers ferroviaires désaffectés**. Elle les métamorphose en de nouveaux morceaux de ville, des quartiers bas carbone 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.

*Le site d'Hébert, alors composé de 2 halles de marchandises, a accueilli de septembre 2017 à début 2018 L'Aérosol, un temple dédié au street art.*



# Faire (re)vivre temporairement

Sur les emprises SNCF en cours de mutation, des opérations d'urbanisme transitoire et de préfiguration 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.



Espaces Ferroviaires pilote et réalise, en lien avec les collectivités territoriales, la reconversion urbaine d'une trentaine de sites en France. Ces projets sont un levier majeur pour la re-fertilisation de sites SNCF artificialisés, la création de logements ainsi que pour la reconstitution de la continuité urbaine des territoires.

**Antoine de Rocquigny**  
Directeur de SNCF Immobilier et  
président d'Espaces Ferroviaires



AMÉNAGEMENT

Paris 18<sup>e</sup>

## Chapelle International

Nouveau visage métropolitain  
de la 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 **141 000 m<sup>2</sup>**. Comprenant espaces tertiaires, logements, commerces et activités logistiques, il contribue à la mutation urbaine de la porte de la Chapelle. **98 %** de la programmation est déjà livrée. Il intègre un hôtel logistique multimodal de **35 000 m<sup>2</sup>**, un pari unique en site urbain à la porte de La Chapelle conférant au quartier sa dimension métropolitaine.

Autre aspect inédit : le quartier est 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.



# 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, ré-introduction 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 à 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 répondent à chaque contexte urbain.

## Piloter toute la chaîne du développement urbain

De la libération de fonciers ferroviaires à la concrétisation du projet d'aménagement, puis au développement, à la construction et à la commercialisation de programmes immobiliers, Espaces Ferroviaires déploie **tout le processus de reconversion des sites artificialisés** pour les réintégrer dans la ville, les fertiliser et créer des quartiers de haute qualité de vie.

Pour mener cette fabrique de la ville sur la ville, Espaces Ferroviaires pilote la définition du devenir du site en concertation avec les collectivités et riverains, acquiert 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.



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, ensemble urbain, promoteur. Notre savoir-faire est de trouver la juste place, pour chaque situation, 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  
de SNCF Immobilier

## AMÉNAGEMENT

Toulouse

# Raynal Sernam

Nouveaux programmes à l'image métropolitaine

Inscrit au sein de l'opération de renouvellement urbain Grand Matabiau quais d'Oc, l'îlot Raynal-Sernam implique la transformation de la gare toulousaine en un pôle d'échange multimodal ainsi que la connexion des quartiers environnants au centre-ville historique, situé au-delà du Canal du Midi.

Sur une superficie de **2,8 ha**, cet aménagement du site ferroviaire a pour ambition de conjuguer qualité de vie et dynamisme. Il comportera ainsi **21 300 m<sup>2</sup>** de logements, **38 700 m<sup>2</sup>** de bureaux et **3 500 m<sup>2</sup>** commerces et rez-de-chaussée actifs.

En mêlant offres tertiaires classiques et alternatives, ce projet mixte redonne une nouvelle dimension au



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.



LIVRÉ EN SEPTEMBRE 2024



# 1pulsion



Espaces Ferroviaires est le promoteur d'1pulsion, programme de **13 000 m<sup>2</sup>** de bureaux, venant répondre à une forte demande de bâtiment tertiaire à haute qualité environnementale au cœur de la métropole toulousaine. Réalisé en conception-construction par GA Smart Building, l'agence d'architecture Leclercq Associés et le bureau d'études développement durable Etamine,

## DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

# 1pulsion

## Connectés par nature

ce bâtiment se caractérise par une certaine sobriété et s'intègre très bien dans son contexte. Cohérente et harmonieuse, l'écriture architecturale se décline à travers trois objets que sont le socle, les bâtiments recevant les bureaux et le parking silo. **840 m<sup>2</sup>** de grandes terrasses arborées, complétées d'un généreux jardin d'environ **1 160 m<sup>2</sup>** en pleine terre, offriront confort et qualité de vie aux futurs usagers des lieux.

Construit hors-site, 1pulsion est le premier programme tertiaire de Grand Matabiau quais d'Oc. Avec une arrivée de ses utilisateurs à la fin du T1 2025, il démontrera toute la dynamique et l'attractivité économique du territoire. 1pulsion a obtenu plusieurs labels :

- ▶ BiodiverCity
- ▶ HQE Niveau Excellent
- ▶ Ready2Service, 2 étoiles
- ▶ BREEAM Niveau Very Good
- ▶ E+C-, niveau E2C1
- ▶ EnR, représentant 50% du besoin en énergie

# 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 fabrique 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 définition 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 et les usages.

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.



EN CHANTIER



AMÉNAGEMENT

Paris 18<sup>e</sup>

# Hébert

Une nouvelle nature urbaine  
à La Chapelle

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** familiaux, dont 60% de logements sociaux et 10 % de logements intermédiaires, **27 000 m<sup>2</sup>** de services et **12 000 m<sup>2</sup>** d'activités tertiaires, **8200 m<sup>2</sup>** d'activités productives dont **1000 m<sup>2</sup>** d'espaces de logistique urbaine, **2 400 m<sup>2</sup>** de commerces de proximité, et des équipements d'enseignement, de petite enfance et de santé.

On comptera également **1 ha** d'espaces publics végétalisés dont un square central de **4000 m<sup>2</sup>**, 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 ont accompagné Espaces Ferroviaires pour une prise en compte de la santé des usagers dans le projet d'aménagement (Evaluation d'Impact sur la Santé) : bruit, ensoleillement, qualité de l'air, biodiversité, îlot de chaleur, sécurité des espaces, etc.



En 2024, Hébert a fait l'objet d'une étude réalisée avec l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur) qui démontre en quoi cette opération va permettre de compléter efficacement l'offre de logements et d'aménités dans le quartier et plus largement dans le 18<sup>e</sup> arrondissement.



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



**70%**  
des déchets valorisables



**-30%**  
d'émissions CO<sub>2</sub>



**+50%**  
d'énergies renouvelables



**100%**  
énergies positive & réduction carbone



**1 900**  
arbres plantés

# Penser et donner naissance à des quartiers durables

Espaces Ferroviaires œuvre à **métamorphoser des fonciers hérités du 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, **les quartiers sont bas-carbone, intelligents et à faible consommation énergétique**. D'autre part, **chaque projet répond à une mixité programmatique 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



**Chantier**



**Quartier**



**Bâtiment**



**Usagers**

Data center

Filières sèches

Énergies renouvelables

Panneaux photovoltaïques

Circuit court

Mutualisation des usages

Mixité : services, commerces, logements

Construction bois



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

Notre responsabilité ?

**Proposer** de nouvelles façons d'habiter et de travailler dans des bâtiments pluriels, adaptables et réversibles ;

**Moderniser** les services urbains et les modes de gestion des immeubles et des futurs quartiers ;

**Fabriquer** une offre urbaine intégrée pour des quartiers bas carbone, responsables, intelligents, résilients et inclusifs, qui anticipent les transformations sociétales.

Fadia Karam

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

## AMÉNAGEMENT

Paris 12<sup>e</sup> – Gare de Lyon-Daumesnil

# Les Messageries

Du rail au quartier bas-carbone

EN CHANTIER

Au sein du 12<sup>e</sup> arrondissement de Paris, Espaces Ferroviaires développe 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 m<sup>2</sup>** d'espaces de travail innovants, 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.

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. Les grandes halles seront réhabilitées pour devenir un lieu d'attraction urbaine au cœur de l'arrondissement.



LES GARE DE LYON - DAUMESNIL  
MESSAGERIES

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



EN CHANTIER



## DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

Paris 12<sup>e</sup> – Les Messageries

# Messenger

1<sup>er</sup> immeuble tertiaire innovant  
au cœur du quartier des Messageries

Dessiné par les agences Franklin AZZI et HAME, le premier immeuble parisien du promoteur Espaces Ferroviaires se distingue par de grandes qualités environnementales, visant les plus hautes labellisations professionnelles : HQE et BREEAM Excellent, E3C1, R2S et BiodiverCity. Immeuble de bureaux totalement réversible en logements, il répond aux exigences de la RE 2020. Son architecture créera un lien fort avec le quartier, notamment grâce à des façades en transparence et un cœur d'îlot arboré. Avec une livraison prévue fin 2025, sa conception innovante en structure bois et l'intégration d'espaces communs en rez-de-chaussée faciliteront son insertion et lui permettront d'accompagner les évolutions de la ville.

MESSAGER  
LES ESPACES FERROVIAIRES ET FRANKLIN AZZI



# Être innovants et inventifs

L'engagement d'Espaces Ferroviaires est de réaliser des quartiers et des immeubles adaptés aux enjeux sociétaux et environnementaux, grâce à des solutions constructives bas carbone viables, durables et 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 Jardin des Mécanos à Paris (18<sup>e</sup>). Cette intelligence collective permet de pousser le curseur plus loin pour une ville plus attractive, inclusive et résiliente. Il s'agit surtout de **favoriser des écosystèmes d'innovation vigoureux**, associant localement élus, associations, collectifs et entreprises.

## Zoom sur « Immeuble de demain »

Espaces Ferroviaires s'est doté d'un référentiel intitulé « Immeuble de demain » afin de rationaliser et d'unifier l'approche de l'aménagement et de la promotion immobilière. Ainsi, chaque bâtiment intégré dans les projets d'aménagement visera à constituer un écosystème équilibré et à participer positivement à la vie du quartier selon cinq lignes de force (cf ci-contre). Ce référentiel permettra de s'assurer que chacun des bâtiments réponde aux attentes aussi bien sociétales qu'environnementales fixées par Espaces Ferroviaires.

### 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 & PARTENARIALE

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



AMÉNAGEMENT

Paris 18<sup>e</sup> – Ordener-Poissonniers

# Jardin des Mécanos

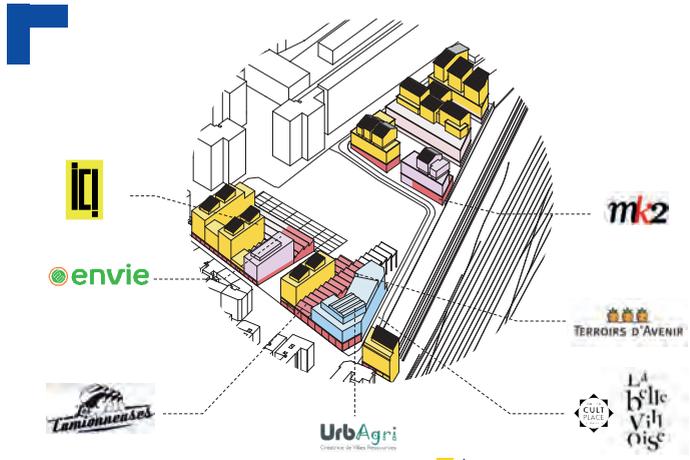
Neutralité carbone, mixité et innovations



Dans le 18<sup>e</sup> 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.

Pour inscrire l'opération dans la trajectoire bas carbone horizon 2030, ambition portée par Espaces Ferroviaires aménageur du site, le groupement d'opérateurs Emerige/Ogic et Espaces Ferroviaires (en tant que promoteur immobilier) vise **un label bâtiment E+C- ou équivalent RE 2020**. Il comporte un certain nombre de particularités, notamment l'utilisation d'un système de tuiles solaires en toiture. L'ambition de réduction de l'empreinte environnementale du projet est très forte, avec un mix d'énergies renouvelables et de récupération.

Un quartier qui réhabilite le patrimoine existant et développe **72 100 m<sup>2</sup> SDP** de logements, bureaux, commerces, équipements publics, équipements culturels, et environ **2,1 ha** d'espaces paysagers dont **1,5 ha** de jardin.



Le projet a fait l'objet d'un mode de consultation innovant dans lequel les opérateurs immobiliers ont été incités à proposer une programmation sur l'ensemble du quartier, aussi bien pour le patrimoine conservé que pour les rez-de-chaussée actifs. Ainsi le projet s'appuie sur des porteurs de projet à forte valeur d'innovation et d'usages culturels, ludiques, de formation, tout en donnant une place importante à l'Économie Sociale et Solidaire et aux Circuits Courts.

“

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

**Fadia Karam**  
Directrice générale  
d'Espaces Ferroviaires et  
directrice du développement  
de 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.



AMÉNAGEMENT

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 (**11 600 m<sup>2</sup>**) et d'un immeuble de 17 étages qui accueillera des logements (**12 000 m<sup>2</sup>**) et **1 600 m<sup>2</sup>** 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 565) 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.

# 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.



AMÉNAGEMENT

Bordeaux

## ZAC Saint-Jean

Fabrique urbaine  
partagée

Le secteur Amédée Saint-Germain est intégré à l'Opération d'Intérêt National (OIN) Bordeaux Euratlantique, lancée en 2009.

Quartier mixte alliant logements, bureaux et services, le secteur est organisé autour de la place des Citernes. Si la partie centrale est d'ores et déjà livrée, les secteurs Amédée Sud (2,2 ha) et Amédée Nord (1,7 ha) du quartier seront aménagés dans le cadre d'un partenariat entre l'EPA Bordeaux Euratlantique et Espaces Ferroviaires.



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

## LES 4 MISSIONS DE SNCF IMMOBILIER



Optimiser et moderniser le parc d'exploitation ferroviaire, tertiaire, social et industriel (hors gares et infrastructures de transport).



Délivrer un environnement de travail adapté aux besoins des collaborateurs avec une offre de services intégrée du « Facility Management ».



Mobiliser le foncier ferroviaire par 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.



Développer une offre de logement accessible à tous avec sa société ICF Habitat en tant que bailleur social.

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

## QUELQUES CHIFFRES CLÉS

### SNCF IMMOBILIER GÈRE :

8 MILLIONS DE M<sup>2</sup> DE BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET TERTIAIRES, D'ACTIVITÉS SOCIALES

30 000 HECTARES DE FONCIER

PRÈS DE 100 000 LOGEMENTS DONT 85 % DE LOGEMENTS SOCIAUX

+ DE 2 800 COLLABORATEURS

CRÉDITS PHOTOS: page 6, à gauche: © Jean-Baptiste Gurliat - page 7: en haut © Jad Sylla, en bas © Jad Sylla - page 8: Pierre Chiquelin - page 9: en haut © Devillers, en bas © Les Yeux Carrés - page 10: en haut © Thibaut Voisin, en bas © Jad Sylla - page 11: en haut et en bas © François Marcuz - page 13: en haut © Vectuel, en bas Espaces Ferroviaires, Franklin Azzi Architecture - Hame Architectes, © l'Autre Image - page 15: en haut © Luxigon, en bas © Christian Biecher Architectes - page 16: © Azyz - page 17: en haut © Atelier Caumes - Bordeaux Euratlantique, en bas © Rémy Pujol - EPA Bordeaux Euratlantique

**ESPACES FERROVIAIRES**

10, rue Camille Moke  
Campus Rimbaud  
93212 Saint-Denis  
contact@espacesferroviaires.fr

**espacesferroviaires.sncf.com**

in company/espaces-ferroviaires

ESPACES  
FERROVIAIRES

