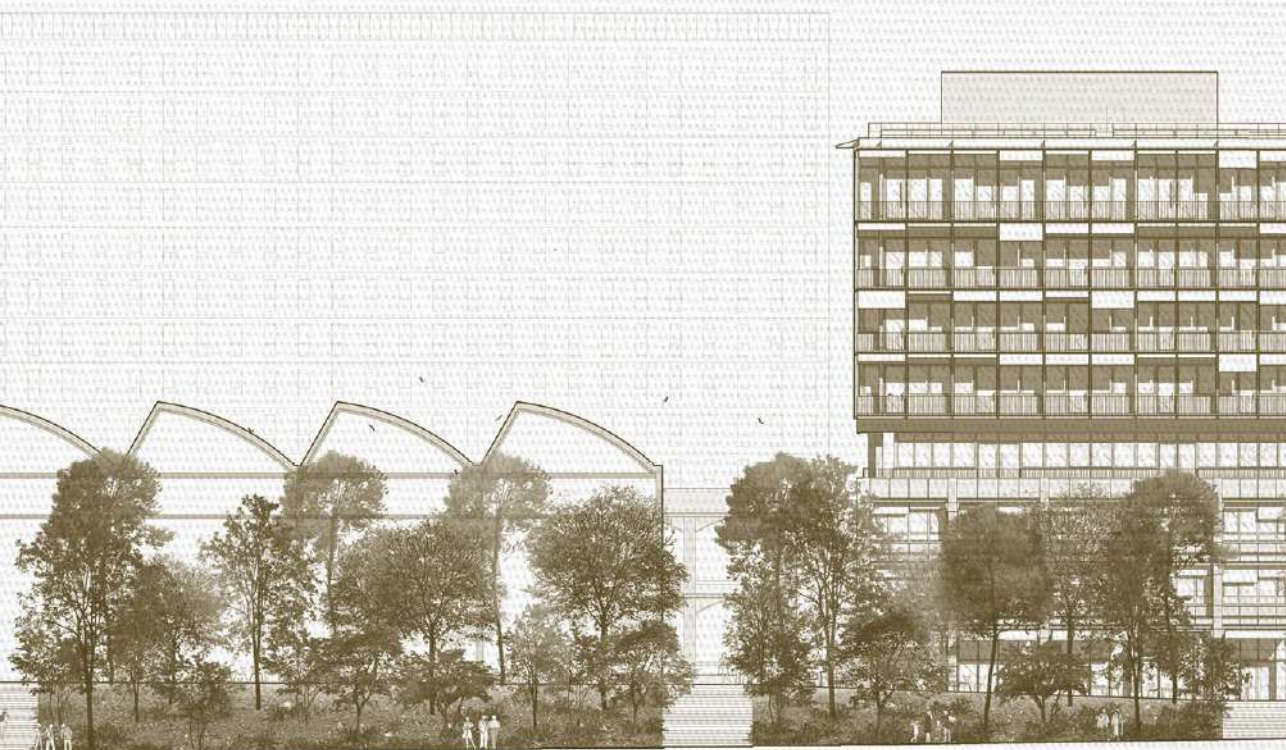


Espaces Ferroviaires

Régénérer la ville



ESPACES
FERROVIAIRES





| Sommaire

Avant-propos

Régénérer la ville sur elle-même	3
----------------------------------	---

Nos valeurs, nos métiers

Aménageur d'intérêt public d'envergure nationale	6
Acteur de la complexité	6
Créateur de valeur	8
Aménagement urbain	10
Promoteur immobilier	14
Partenaire de confiance des territoires et du groupe SNCF	18
Une approche sur-mesure	18
Une ville écologique et durable	22
« Immeuble de demain »	24
Un urbanisme favorable à la santé	24

Portfolio 28

Chapelle International, Paris 18 ^e	30
Les Messageries, Paris 12 ^e	32
Hébert, Paris 18 ^e	36
Villa Hébert, Paris 18 ^e	39
Jardin des Mécanos, Paris 18 ^e	40
Site Sernam, Toulouse	72
1pulsion, Toulouse	44
Site Lyon Mouche, Lyon 7 ^e	46
Amédée Saint-Germain, Bordeaux	48
Newgen, Bordeaux	50
Beaumont, Rennes	52

Régénérer la ville sur elle-même



Espaces Ferroviaires pilote et réalise, en lien avec les collectivités territoriales, la reconversion urbaine d'une soixantaine 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, président d'Espaces Ferroviaires



À l'écoute de nos clients, nous donnons une nouvelle vie à des lieux stratégiques qui sont bien plus qu'un héritage industriel. Nous l'abordons avec engagement et humilité, ambition et responsabilité. Climat, biodiversité, cohésion sociale, beauté, chaque enjeu appelle une réponse sur-mesure. Faire avec l'existant, faire mieux avec moins et faire ensemble : cette méthode guide nos métiers d'aménageur et de promoteur immobilier.

Fadia Karam, directrice générale d'Espaces Ferroviaires, directrice des grands projets et valorisation de SNCF Immobilier

Ressources rares au cœur des villes, les fonciers ferroviaires aujourd'hui libérés de leur usage d'exploitation constituent un levier décisif pour penser autrement la transformation urbaine. Héritage industriel, mémoire collective, ils offrent une opportunité singulière : celle de régénérer la ville sans l'étendre, de la réparer sans l'effacer.

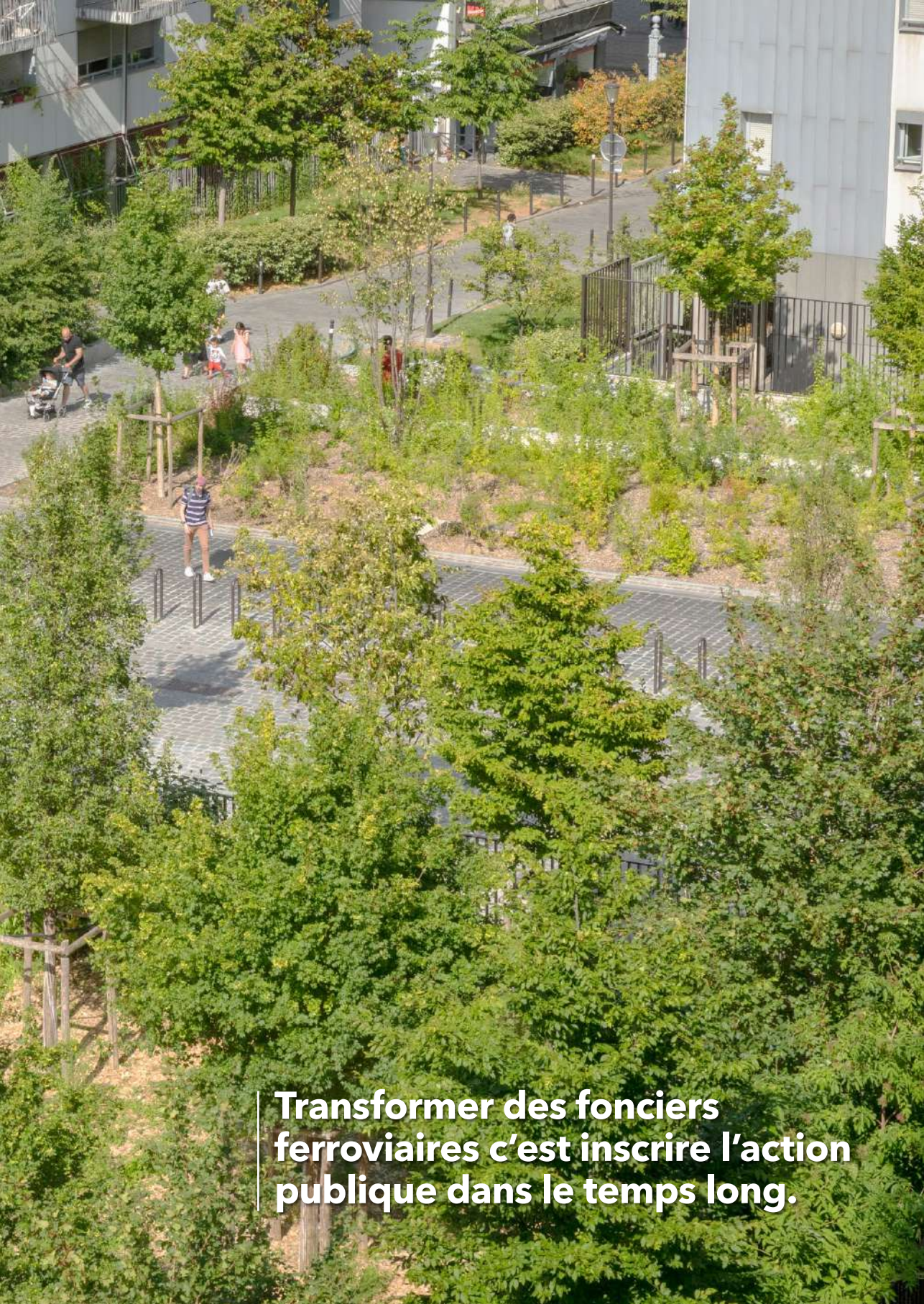
Filiale de développement du groupe SNCF, aménageur urbain et promoteur immobilier engagé, Espaces Ferroviaires reconvertit ces fonciers, conçoit et réalise des quartiers bas carbone, sobres et durables, en réponse aux grandes mutations environnementales et sociales contemporaines.

Intensifier la ville et lutter contre l'étalement urbain constituent aujourd'hui une obligation collective. En transformant des fonciers déjà artificialisés, Espaces Ferroviaires contribue aux objectifs du groupe SNCF pour le développement des territoires et participe concrètement aux enjeux de sobriété foncière tout en réconciliant la ville avec le vivant.

Réparer la ville, c'est aussi la rendre plus juste.

Les projets portés par Espaces Ferroviaires accordent une place centrale à la qualité de vie, à la santé, à l'inclusion sociale et à l'accessibilité de ses habitants. Ils s'élaborent dans le temps long, par la concertation, l'écoute et la co-construction avec les collectivités, les habitants, les acteurs économiques et associatifs. Cette fabrique collective constitue la condition même de leur pertinence et de leur pérennité.





**Transformer des fonciers
ferroviaires c'est inscrire l'action
publique dans le temps long.**

Aménageur d'intérêt public d'envergure nationale

Filiale d'aménagement et de promotion du groupe SNCF, au sein de SNCF Immobilier, Espaces Ferroviaires intervient sur l'ensemble de la chaîne de valeur du développement urbain et immobilier. Elle transforme et valorise les fonciers ferroviaires non utiles à l'exploitation, conçoit et pilote des projets d'aménagement, développe et réalise des opérations immobilières en promotion ou en co-promotion.

À travers la transformation d'une soixantaine de sites dans les grandes métropoles régionales et du Grand Paris, Espaces Ferroviaires incarne une vision exigeante de la ville : compacte et désirable, productive et hospitalière. Une ville qui assume ses héritages tout en se projetant dans un avenir à l'écoute de l'évolution des modes de vie.

15

métropoles
et grandes villes françaises

58

projets en développement
ou à l'étude

1,6 millions m²

de développements immobiliers
potentiels, dont :

896 000 m²

de résidentiel

378 000 m²

d'activités tertiaires

Acteur de la complexité

La singularité d'Espaces Ferroviaires tient à la nature même des sites sur lesquels elle intervient : des fonciers ferroviaires stratégiques, souvent vastes et complexes, majoritairement situés en cœur de ville, en relation directe avec les infrastructures de transport, les gares et les tissus urbains existants. C'est dans la capacité à faire dialoguer l'infrastructure et l'usage, la mémoire et le projet, l'innovation et la pérennité que réside un savoir-faire unique.

Ensemblier urbain

Espaces Ferroviaires agit comme un ensemblier urbain, capable de fédérer des expertises multiples – urbanisme, architecture, ingénierie, environnement, concertation – au service d'une vision partagée du territoire. Chaque projet est abordé avec une double exigence : ambition et responsabilité. Ambition, parce qu'il s'agit de fabriquer des futurs quartiers désirables, capables d'accueillir des usages et des biens communs au service du territoire. Responsabilité, parce que transformer des fonciers ferroviaires engage une histoire longue : celle du rail, de son rôle structurant dans le développement des villes, et celle des générations futures, confrontées aux effets déjà tangibles du changement climatique.



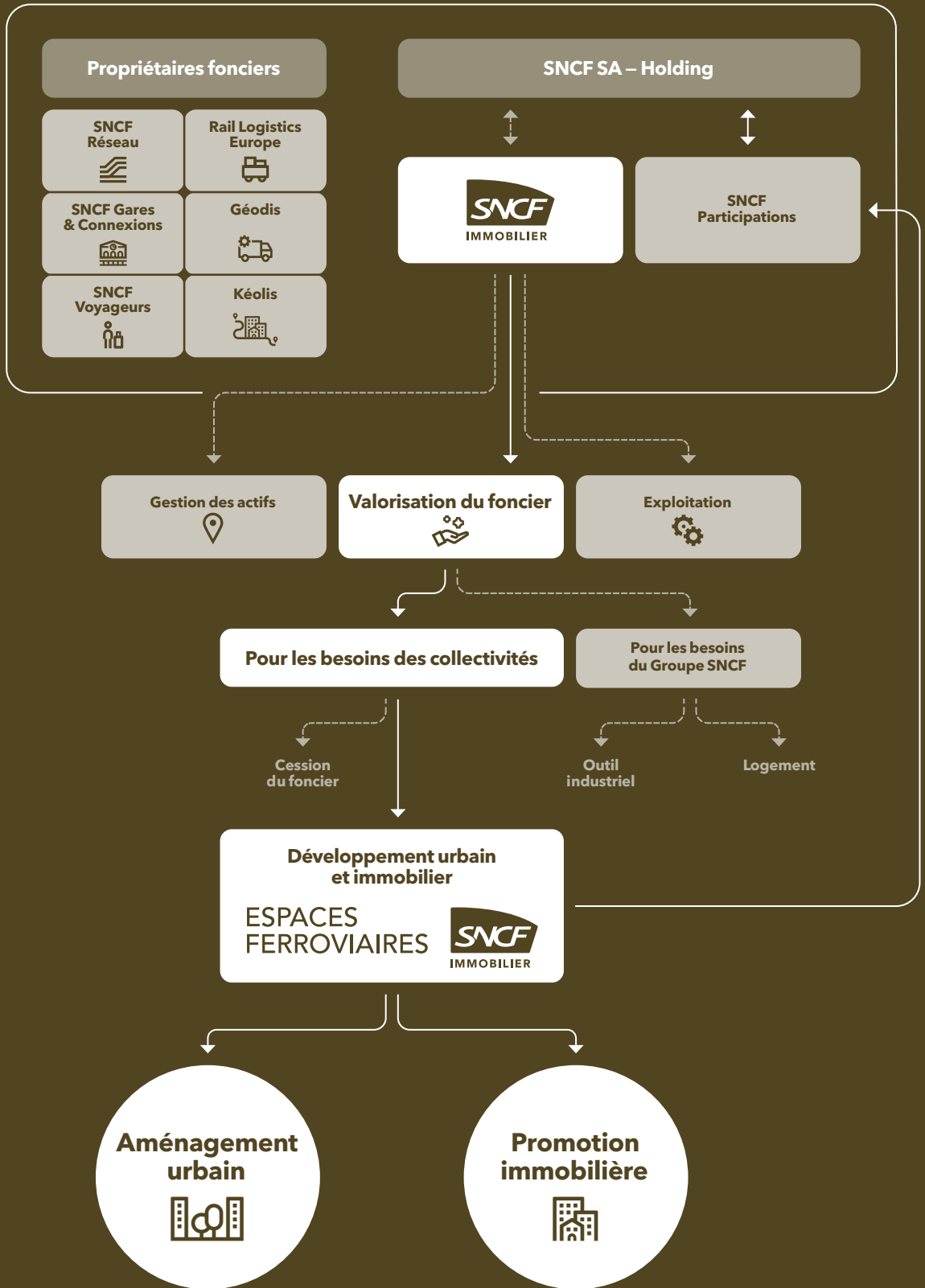
Créateur de valeur

Chaque projet est créateur de valeur durable pour le groupe SNCF et pour les territoires. La performance économique, indispensable à l'équilibre et à la pérennité des opérations, s'inscrit dans une approche globale articulant valeur financière, territoriale et sociétale.

Dans les territoires, les quartiers développés génèrent des externalités positives durables : espaces publics généreux, nature en ville, services de proximité, mixité des usages et des publics. Ils contribuent à l'accès au logement, à l'emploi, à la mobilité et aux équipements, tout en améliorant durablement le cadre de vie des habitants et des riverains.

Cette mission s'inscrit en complémentarité avec le cœur de métier du groupe SNCF. Le Groupe exploite, entretient et modernise le réseau ferroviaire, Espaces Ferroviaires valorise les fonciers amenés à muter en convertissant des projets à haute qualité urbaine, environnementale et sociale.

Pilotée en lien avec SNCF Immobilier, cette stratégie permet de réinjecter la valeur créée au sein du Groupe, au service de la modernisation du réseau, du développement des infrastructures et de l'intérêt général.



Aménagement urbain

De la transformation de fonciers ferroviaires à la conception du projet d'aménagement, puis à sa mise en œuvre et sa construction, nos équipes maîtrisent l'ensemble des processus de transformation des sites urbains. En concevant des quartiers désirables pour tous, en intensifiant les usages, en favorisant la proximité, la mixité et la réversibilité, les projets développés contribuent à une ville plus sobre, plus inclusive et plus résiliente.

Plan masse du site Hébert, Paris 18°



1	Repérage des fonciers libérables	Identification des emprises ferroviaires mobilisables (selon les différents propriétaires fonciers du Groupe), première estimation des potentiels et des contraintes, et qualification des sites prioritaires.
2	Caractérisation des fonciers libérés	Analyse fine des terrains : état, servitudes, risques, accessibilités, contraintes d'exploitation, conditions de libération et calendrier prévisionnel de mise à disposition.
3	Alignement avec le territoire et les collectivités	Lecture des ambitions publiques (PLU, objectifs habitat/économie, mobilités, nature en ville) et cadrage des attentes. Construction d'une vision partagée du projet et de ses priorités.
4	Dialogue itératif de la conception à la réalisation	Mise en place d'un échange permanent avec les acteurs : ajustements successifs du programme, arbitrages techniques et financiers, sécurisation des décisions jusqu'à l'étape opérationnelle.
5	Acquisition et sécurisation du foncier	Négociation et formalisation des modalités (cession, conditions, phasage). Levée des points bloquants, sécurisation juridique et maîtrise foncière permettant de lancer l'opération.
6	Conception du projet de transformation urbaine	Définition du programme et de la forme urbaine, intégration des ambitions environnementales, consolidation du bilan d'opération et conduite de la concertation publique.
7	Réalisation puis commercialisation des charges foncières	Pilotage des travaux (dépollution, réseaux, espaces publics) puis mise en marché : consultation et cession/attribution aux promoteurs, investisseurs, collectivités et bailleurs.



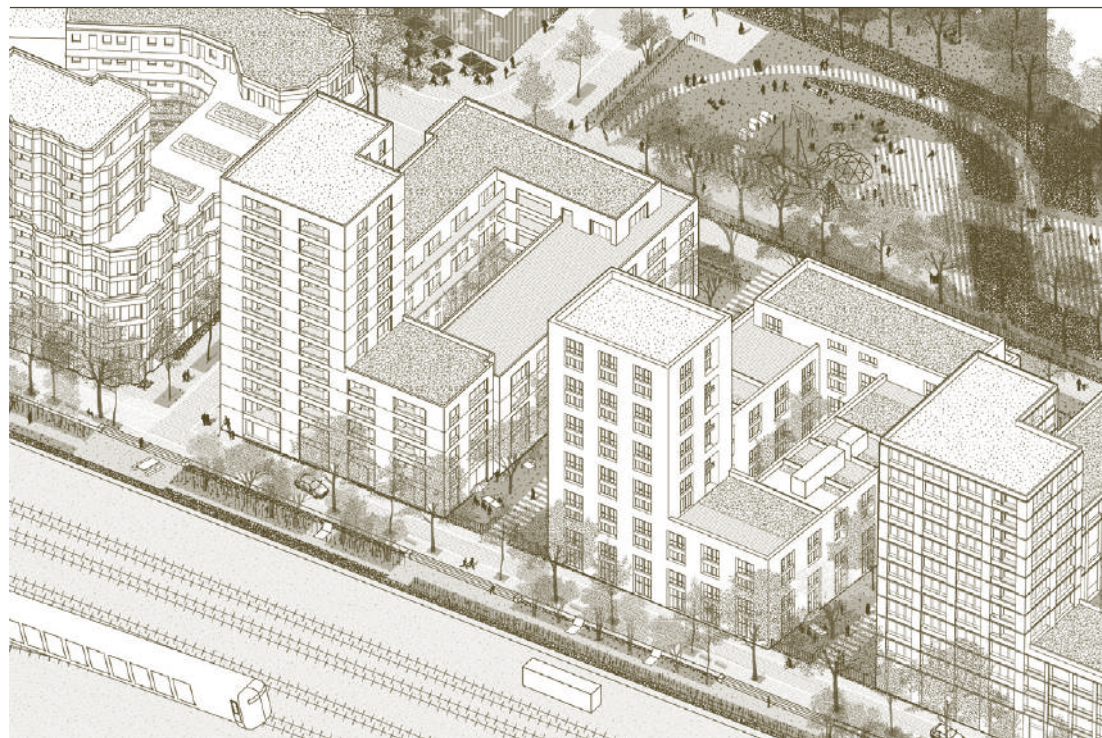
Les Messageries, Paris 12^e – RSHP



Promotion immobilière

Réalisé en maîtrise d'ouvrage directe, seule ou en co-promotion ou à travers des contrats de promotion immobilière (CPI), chaque projet immobilier est un levier de transformation responsable et intègre les enjeux climatiques, sociaux et sanitaires dès sa conception. Que ce soit pour les logements, les résidences gérées, les bureaux, les commerces, les campus ou encore les hôtels, Espaces Ferroviaires développe un immobilier ancré dans son contexte, capable de conjuguer exigence architecturale et environnementale avec enjeux sociétaux.

Villa Hébert, Paris 18° – LAN architecture (au centre)



1	Études et définition du projet	Analyse du site, des besoins du territoire et des usages futurs afin de définir un projet immobilier adapté, viable et cohérent avec l'environnement urbain.
2	Montage de l'opération	Structuration juridique, financière et partenariale du projet (maîtrise d'ouvrage directe, co-promotion, partenariats), pour en sécuriser la faisabilité.
3	Conception des programmes	Travail avec les architectes et bureaux d'études pour concevoir des bâtiments fonctionnels, durables et répondant aux attentes des futurs usagers.
4	Obtention des autorisations	Dépôt et suivi des permis de construire et des démarches réglementaires nécessaires à la réalisation du projet.
5	Commercialisation	Vente ou location des logements, bureaux ou commerces, en lien avec les opérateurs et partenaires commerciaux.
6	Réalisation des travaux	Pilotage des chantiers de construction, suivi des coûts, des délais et de la qualité des ouvrages réalisés.
7	Livraison et accompagnement des usagers	Remise des bâtiments, accompagnement des acquéreurs et exploitants et intégration du programme dans son quartier.





Partenaire de confiance des territoires et du groupe SNCF

La réussite des projets portés par Espaces Ferroviaires repose sur un principe fondamental: la confiance.

Confiance avec les collectivités locales, fondée sur la transparence, la durée et la co-construction, depuis les premières phases de réflexion stratégique jusqu'à la livraison des quartiers et la remise en gestion des espaces publics.

Confiance avec les clients internes du groupe SNCF, dans le respect des enjeux ferroviaires et de l'attractivité des territoires, tout en inscrivant les projets dans les engagements climatiques et sociétaux du Groupe.

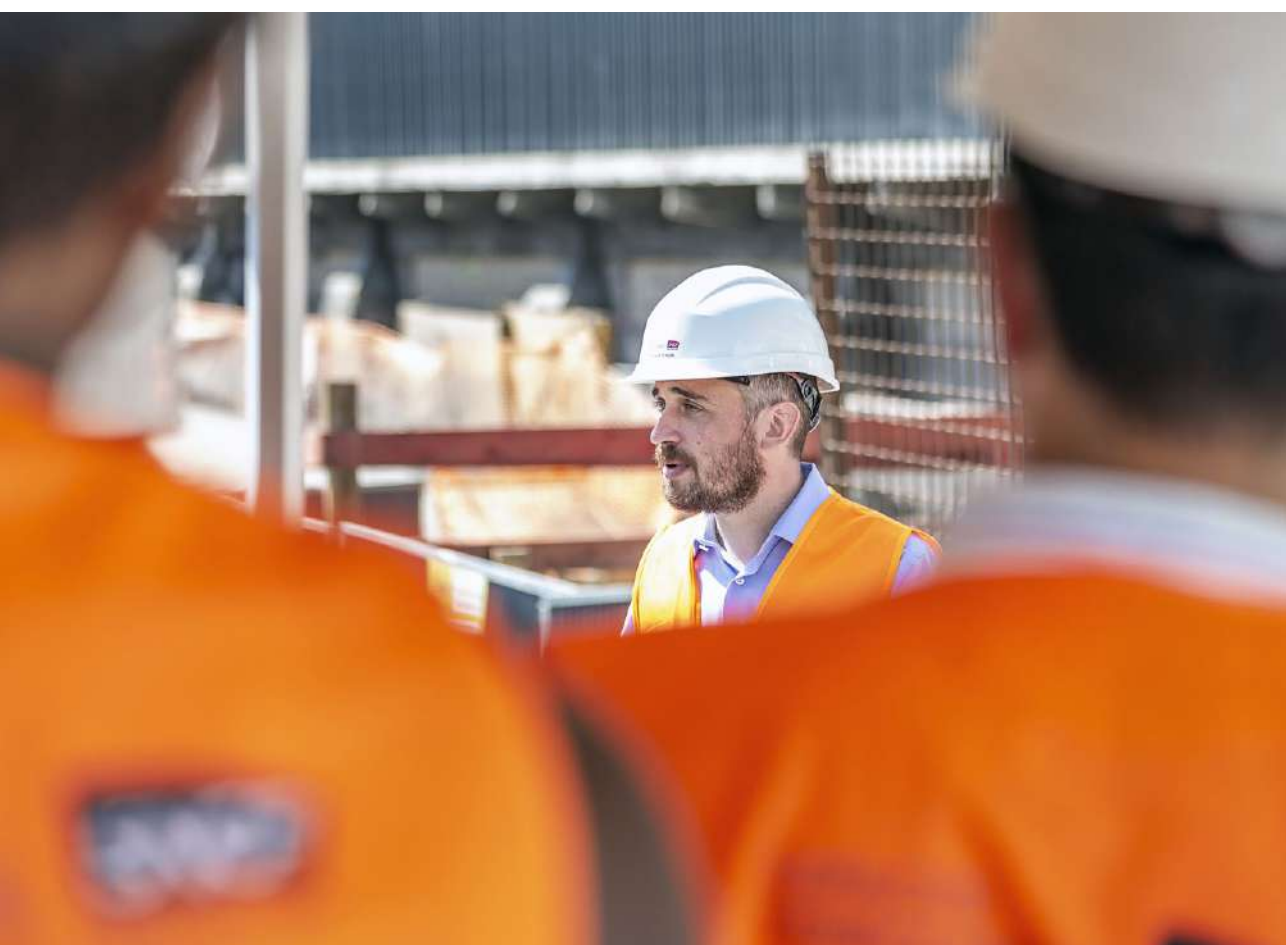
Confiance avec l'ensemble des parties prenantes, habitants, riverains, investisseurs, partenaires économiques et institutionnels, associés systématiquement aux projets.

Cette attention portée à l'écoute et à l'usage constitue un facteur clé de réussite des projets.

Une approche sur-mesure

Dialogue constant, agilité des méthodes et capacité d'adaptation structurent une approche sur-mesure pour chaque client et partenaires. L'écoute systématique des territoires et des habitants enrichit les projets et renforce leur justesse.

Appliquée à des fonciers souvent exceptionnels par leur taille et leur localisation, cette démarche permet de répondre à des besoins immobiliers complexes, notamment pour de grands utilisateurs, au cœur des métropoles. Les montages, conçus et ajustés au cas par cas, aboutissent à des opérations mixtes à forte valeur urbaine et sociale.







**Fabriquer une ville bas carbone
n'est plus un choix stratégique,
c'est une responsabilité collective.**

Une ville écologique et durable

Les villes concentrent aujourd'hui l'essentiel des enjeux contemporains. Elles sont à la fois les premières exposées aux effets du réchauffement climatique et les lieux où peuvent s'inventer des réponses concrètes, à grande échelle. Espaces Ferroviaires inscrit son action dans cette réalité, en considérant chaque projet comme une contribution aux transitions écologiques, sociales et économiques en cours.

Éco-conception, économie circulaire, réemploi des matériaux, recours aux énergies renouvelables, allongement du cycle de vie des bâtiments : ces leviers sont mobilisés de manière systématique pour concevoir des quartiers bas-carbone, agréables à vivre et performants.

La nature occupe une place centrale dans cette stratégie. La revégétalisation des sites, la restauration des sols, la réintroduction de la biodiversité permettent de lutter contre les îlots de chaleur urbains, d'améliorer la qualité de l'air et de renforcer la résilience des territoires.

Une trajectoire environnementale claire



30%

de réduction des émissions carbone sur l'ensemble des activités d'ici 2030



30%

de pleine terre dans les projets d'aménagement



70%

des matériaux et déchets du BTP valorisés

Nos partenaires



«Immeuble de demain»

Les défis sociétaux ne sont pas uniquement environnementaux. Préoccupation sanitaire, vieillissement de la population, décohobitation, évolution des formes de travail, aspiration à davantage de proximité transforment en profondeur les usages urbains.

Les quartiers conçus par Espaces Ferroviaires intègrent ces mutations en favorisant la mixité des fonctions, l'adaptabilité des bâtiments et la diversité des parcours résidentiels.

C'est pourquoi Espaces Ferroviaires, en partenariat avec le CSTB et l'IFPEB, s'est doté d'un référentiel, nommé «Immeuble de demain» évaluant et mesurant la contribution sociétale et environnementale de chaque bâtiment à la vie de son quartier.

Un urbanisme favorable à la santé

La santé et le bien-être constituent des fils conducteurs, intégrés dès la conception, à travers des démarches d'évaluation d'impact et des référentiels exigeants. La qualité des espaces publics, l'accès à la nature, la lutte contre les îlots de chaleur, la qualité de l'air et des ambiances, la présence de services de proximité sont autant de déterminants qui influencent durablement les conditions de vie.

En intégrant ces enjeux dès la phase de conception et en généralisant désormais les études d'impact sur la santé (EIS) à l'échelle du quartier, Espaces Ferroviaires participe au développement d'un outil de mesure de l'impact santé des projets de construction. Cette démarche, initiée avec la Fondation Palladio, se traduit par la mise en place de critères d'évaluation structurés et d'outils d'aide à la décision, afin d'objectiver les choix et d'en optimiser les bénéfices pour les usagers.



Villa Hébert, Paris 18°



Site Lyon Mouche, Lyon 7° – CA-RRA (Carta Reichen et Robert associés)



Portfolio



Aménagement urbain

Chapelle International Paris 18^e

L'AUC



Aménagement urbain

Les Messageries Paris 12^e

Rogers Stirk Harbour + Partners



Promotion immobilière

Messenger Paris 12^e

Atelier Franklin Azzi, Hame



Aménagement urbain

Sernam Toulouse



Promotion immobilière

1pulsion Toulouse

Leclercq Associés



Aménagement & Promotion

Lyon Mouche Lyon 7^e

Carta, Reichen et Robert Associés



Aménagement urbain

Hébert

Paris 18^e

Agence Laq



Promotion immobilière

Villa Hébert

Paris 18^e

LAN Architecture



Aménagement & Promotion

Jardin des Mécanos

Paris 18^e

Christian Biecher



Aménagement urbain

Amédée Saint-Germain

Bordeaux



Promotion immobilière

Newgen

Bordeaux

Baumschlager Eberle



Aménagement urbain

Rennes Beaumont

Rennes

Paris 18^e

Chapelle International

Un territoire de vie et d'expérimentation

AMÉNAGEUR

- Espaces Ferroviaires

ÉQUIPES DE CONCEPTION URBAINE

- L'AUC,
(Grand Prix de l'urbanisme 2021)
- BOA
- OGI
- Bureau Bas Smets
- Terre Eco

OPÉRATEURS IMMOBILIERS

- Linkcity: lots A, B, C
- Ville de Paris: école-crèche
- Sogeprom: lot E
- RIVP: lots F et G
- Vinci Immobilier: lot H
- Legendre Immobilier: lot I

PROGRAMMATION

- 60 000m² de logements, soit 1 100 logements, dont 50% de logements sociaux, 25% de logements intermédiaires et 25% de logements libres
- 4 000m² d'activités et de commerces
- 35 000m² de bureaux
- 35 000m² d'hôtel logistique
- 3 000m² de terrains de sport
- 22 000m² d'espaces publics plantés
- 7 000m² d'agriculture urbaine
- Un data-center
- Une école, une crèche, un gymnase, un équipement culturel dédié à la pratique des Beaux-Arts

CALENDRIER

- 2008 – Lancement d'un projet de quartier mixte par la Ville de Paris
- 2020 – Arrivée des premiers habitants
- 2024 – Finalisation du dernier immeuble (lot I) et ouverture de l'équipement culturel du lot I
- 2025 – Finalisation des voiries et livraison de la prairie urbaine

Opération pleinement finalisée, 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 mixte de 141 000m² et contribue à la mutation urbaine de la porte de la Chapelle.

Le quartier est irrigué par une boucle d'eau chaude locale et indépendante intégrant un mix énergétique (récupération de chaleur du data center et biogaz), permettant d'alimenter à 50% en énergies renouvelables l'ensemble du quartier.

À l'arrivée des premiers habitants, Espaces Ferroviaires a été au-delà de sa mission d'aménageur: une étude sur les pratiques des espaces publics déjà réalisés a permis d'identifier des améliorations qui ont été mises en œuvre à la livraison finale du quartier.



50 % EnR

Boucle de chaleur: valorisation de la chaleur fatale d'un data center + biogaz



Structure bois et label E3C1

sur deux lots immobiliers



NF HQE Tertiaire Excellent



2 200 tonnes

de pavés réutilisés



Plus de 14 %

de surfaces végétalisées supplémentaires par rapport au projet initial, soit un total de 1,1 ha d'espaces verts



Paris 12^e

Les Messageries

Du patrimoine ferroviaire à la ville bas carbone

AMÉNAGEUR

- Espaces Ferroviaires

CONCEPTION URBAINE

- Rogers Stirk Harbour + Partners (Prix Pritzker 2007)
- Michel Desvigne paysagiste (Grand Prix de l'urbanisme 2011)
- Tolila + Gilliland
- Atelier Franck Boutté (Grand Prix de l'urbanisme 2022)
- Ingerop
- Les Éclaireurs

OPÉRATEURS IMMOBILIERS

- Espaces Ferroviaires, Messenger, immeuble de bureaux incluant un Espace de Logistique Urbaine
- ICF Habitat, lots L2-L7, L5-L6, logements sociaux et intermédiaires
- BNP Paribas Promotion, lots L3-L4, logements familiaux
- Ville de Paris, école-crèche

PROGRAMMATION

- 297 logements familiaux libres, sociaux et intermédiaires (env. 600 habitants)
- 2 000 m² de commerces et services en RDC
- 1 école et 1 crèche
- Env. 10 000 m² de bureaux
- Plantation de 300 arbres
- 1 hectare de jardin

CALENDRIER

- 2016 - Concertation préalable avec les riverains
- 2019 - Obtention du permis d'aménager
- 2024 - Démarrage de la construction de l'immeuble de bureaux Messenger
- 2025 - Démarrage de la construction des immeubles de logements (297 logements)
- 2028 - Livraison estimée du projet

Le long du faisceau ferroviaire de la Gare de Lyon, entre le boulevard de Bercy et la rue du Charolais, le projet urbain « Les Messageries » s'inscrit dans une transformation plus vaste d'une ancienne emprise ferroviaire de 6 hectares en un éco-quartier mixant habitat, développement économique, activités, commerces, équipements publics et espaces verts.

Le projet, exemplaire en matière de désimperméabilisation et de refertilisation du sol, de démarche environnementale et d'économie de ressources, va offrir à la ville un nouveau quartier bas-carbone, agréable à vivre.



-24%CO₂eq

par rapport à une référence de 2015

–

-30%

objectif par rapport à une référence de 2015



2 487T

de bois et autres matériaux biosourcés

–

60%

de l'objectif global des surfaces Parisiennes (Pacte FiBois IDF)



45%

de terres réemployées in situ

–

80%

des matériaux de démolition réemployés





Bâtiments L2-L7

Lumière et frugalité

MAÎTRISE D'OUVRAGE

· ICF Habitat

ARCHITECTES

· Clément Vergély architectes,
architecte mandataire
· Béal & Blancaert

PROGRAMMATION

· L2: 55 logements et locaux
d'activités
· L7: 74 logements sociaux,
une maison de santé
pluriprofessionnelle,
commerces et services
de proximité

CALENDRIER

· Livraison fin 2027

Bâtiments L5-L6

Le pari de la pierre de taille

MAÎTRISE D'OUVRAGE

· ICF Habitat

ARCHITECTES

· Bond Society, architectes
mandataires, Le Studio
Sanna Baldé

PROGRAMMATION

· 69 logements collectifs
sociaux et intermédiaires,
commerces et services
de proximité

CALENDRIER

· Livraison fin 2027



Bâtiments L3-L4

12 Park: l'élégance et la durabilité

MAÎTRISE D'OUVRAGE

· BNP Paribas Immobilier

ARCHITECTES

· TVK et Belval & Parquet
Architectes

PROGRAMMATION

· 99 logements en accession libre allant du studio au 5 pièces en duplex
· Environ 470m² de commerces et services de proximité

CALENDRIER

· Livraison 2^e trimestre 2028

Crèche et école

Harmonie avec la nature

MAÎTRISE D'OUVRAGE

· Ville de Paris

ARCHITECTES

· Atelier Serge Joly
architectes, architectes mandataires

CALENDRIER

· Livraison septembre 2028

PROGRAMMATION

· Crèche multi-accueil,
· École polyvalente de 8 classes (3 maternelles et 5 élémentaires)
· Deux logements de fonction
· Une cour oasis de 770m², en vis à vis direct du parc



Paris 18^e

Hébert

Réussir la greffe d'un quartier nature à la Chapelle

AMÉNAGEUR

- Espaces Ferroviaires

CONCEPTION URBAINE

- Agence Laq, Claire Schorter (Grand Prix de l'urbanisme 2024)
- Jacqueline Osty et Associés (Grand Prix de l'urbanisme 2020)
- TPF1
- Elioth

OPÉRATEURS IMMOBILIERS

- Espaces Ferroviaires, Villa Hébert, logements libres
- Opérateur en cours de désignation pour les lots J1-J2, résidence étudiants et jeunes professionnels
- Foncière de la Ville de Paris - Paris Habitat, Lot F, logements BRS (baïl réel solidaire)
- ICF Habitat, Lots M-G, logements sociaux intermédiaires

PROGRAMMATION

- 49 000m² de logements familiaux, soit 800 logements dont 60 % de logements sociaux et 10 % de logements intermédiaires
- 27 000m² de services
- 12 000m² d'activités tertiaires
- 8 200m² d'activités productives dont 1 000m² d'espace de logistique urbaine
- 2 400m² de commerces de proximité
- Des équipements d'enseignement, de petite enfance et de santé

CALENDRIER

- 2022-2024 - Premiers travaux de viabilisation : création d'une galerie souterraine d'assainissement et des réseaux d'éclairage et de télécommunication
- 2025 - Création d'une voie de chantier
- 2026 - Début des travaux de construction des premiers immeubles publics et jardins
- 2027 - Début des travaux des espaces publics et jardins
- 2028 - Livraison des premiers bâtiments

Sur un site de 5,2 hectares, l'opération Hébert propose 103 000m² de programmation, équilibrée entre habitat, développement économique et enjeux environnementaux.

L'ambition du projet ? Restituer aux habitants du quartier ce site ferroviaire déconnecté de son environnement urbain et fortement minéralisé, en créant un quartier «nature à vivre» de plus d'1 ha d'espaces verts et des coeurs d'îlots densément végétalisés. Il s'agit de bâtir des continuités urbaines pour prolonger le tissu existant, s'inscrivant harmonieusement dans l'évolution du paysage urbain parisien.



Plus d'1 ha

d'espaces paysagers dont un square de 4 000m² et une promenade du faisceau de 4 000m²



100 %

de toitures utiles



60 % d'EnR

alimentant le quartier grâce à une boucle de chaleur



900 T

de bois et autres matériaux biosourcés



7 294 T

de terres réemployées in situ dans le cadre des premiers travaux préparatoires





BÂT. M



BÂT. F



BÂT. M



BÂT. G

Bâtiment M

Une architecture parisienne

MAÎTRISE D'OUVRAGE

· ICF Habitat La Sablière

ARCHITECTES

· Armand Nouvet Architecture
et Urbanisme
· Atelier Julien Boidot

PROGRAMMATION

· Environ 71 logements sociaux
· 27 logements intermédiaires
· 2 locaux commerciaux
et 1 local artisanal

Bâtiment F

Des logements accessibles à tous

MAÎTRISE D'OUVRAGE

· Paris Habitat pour la Foncière de la Ville
de Paris

ARCHITECTES

· Avenier Cornejo architectes
· Déchelette architecture

PROGRAMMATION

· 71 logements en bail réel solidaire
· Une maison de santé
· Un local artisanal

Bâtiment G

Un bâtiment apaisé

MAÎTRISE D'OUVRAGE

· ICF Habitat La Sablière

ARCHITECTES

· Jean-Christophe Quinton
· Yann Chéreau Architecture

PROGRAMMATION

· 68 logements sociaux
· 130m² de commerces
· 60m² de local commun résidentiel



| Promotion immobilière

| Livraison prévue en 2029

Paris 18^e

Villa Hébert

PROMOTEUR

· Espaces Ferroviaires

ARCHITECTE

· LAN Architecture

PROGRAMMATION

· 88 logements
· 73m² d'artisanat

PERFORMANCE

ENVIRONNEMENTALE

· RE 2020 - 5%
· NF Habitat: très performant
· Biosourcé: niveau 1
· Démarche de réemploi
· Raccordement au chauffage urbain pour eau chaude sanitaire et chauffage

La Villa Hébert se distingue par une architecture rare à Paris. Sa façade en pierre offre pérennité, noblesse et caractère. Le bâtiment offre de vastes percées de lumière et des halls traversants en double hauteur. Les logements sont pensés pour maximiser le confort. Enfin, une place centrale est donnée au végétal, avec des allées-jardins, des vues dégagées et des jardins privés.



Paris 18^e

Jardin des Mécanos

De la culture ferroviaire à l'attractivité urbaine

AMÉNAGEUR

- Espaces Ferroviaires

CONCEPTION URBAINE

- Christian Biecher
- SLA/TN+
- SETEC TPI
- OASIS
- BOA

PROMOTEURS IMMOBILIERS

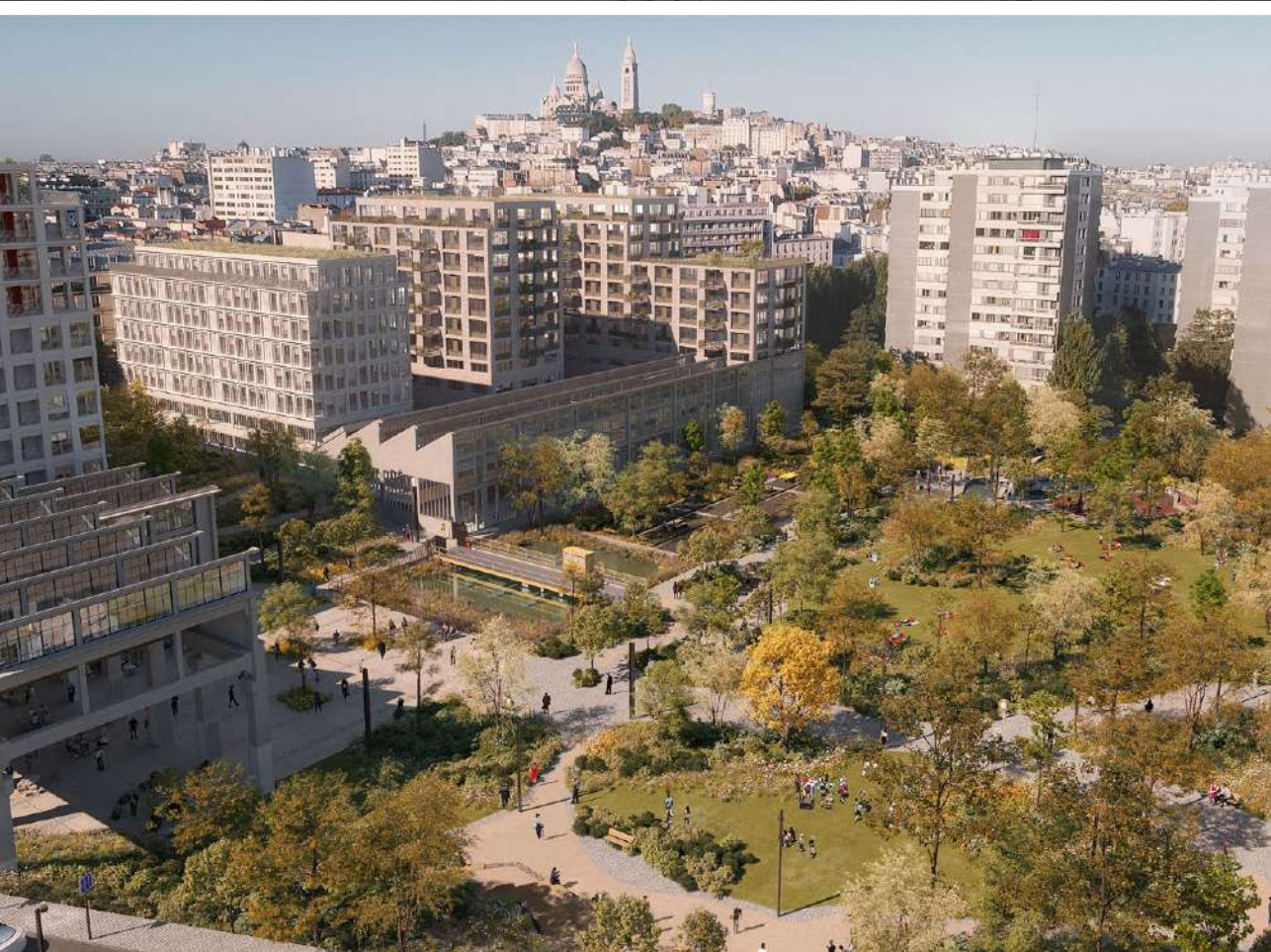
- Emerige
- Ogic
- Espaces Ferroviaires
- Bailleurs sociaux dont ICF Habitat Ville de Paris

PROGRAMMATION

- 400 logements dont 50% de logements sociaux
- 11 900m² de bureaux
- 6 500m² de commerces
- 3 000m² d'économie sociale et solidaire
- 7 650m² d'école, conservatoire et auditorium mutualisés
- 1 crèche associative
- 412 logements familiaux et un foyer de 108 clés
- 4 000m² d'équipements culturels dont une salle de spectacle et de cinéma
- 2,1 ha d'espaces paysagers dont un jardin public d'environ 1,5 ha

L'ADN du site se compose d'anciennes halles ferroviaires, autrefois véritables espaces communautaires pour les cheminots. Pour assurer la cohérence globale de la programmation, Espaces Ferroviaires a lancé un appel à partenariat d'opérateurs, associant ainsi d'emblée promoteurs, concepteurs et futurs acteurs du quartier.

En co-promotion avec Emerige et Ogic, Jardin des Mécanos est un quartier ouvert sur la ville, construisant son identité autour de la culture et de l'économie sociale et solidaire. Intégrant patrimoine réhabilité (les halles sont conservées et transformées) et programmation mixte autour d'un grand jardin public, ce projet illustre parfaitement ce que doit être la ville de demain : sensible, accessible à tous, frugale.



Toulouse

Sernam

Projet emblématique de Grand Matabiau quais d'Oc

AMÉNAGEUR ZAC GRAND MATABIAU QUAIS D'OC
· GMQO, Europolia

AMÉNAGEUR-ENSEMBLIER URBAIN
DU SITE SERNAM
· Espaces Ferroviaires

À Toulouse, le dialogue entre SNCF, Toulouse Métropole et Europolia a conduit en 2019 à la signature d'un protocole de cession de fonciers ferroviaires autour de la gare Toulouse-Matabiau.

Sur sept hectares, au cœur de la ZAC Grand Matabiau quais d'Oc pilotée par Europolia, SNCF Immobilier, en lien avec Espaces Ferroviaires, ont mobilisé leurs expertises pour libérer les terrains et reconstituer des fonctions essentielles à l'exploitation ferroviaire.

Le site Sernam, aménagé par Espaces Ferroviaires, participera à la transformation du quartier à l'horizon 2030. Sur 3,4 ha, il développera environ 69 500m² mêlant bureaux, logements et rez-de-chaussée actifs, conciliant qualité de vie et dynamisme économique.

Livré en 2024 et première réalisation de cette transformation, le bâtiment 1pulsion incarne une vision novatrice de l'immobilier tertiaire.



RE2020
Seuil 2025



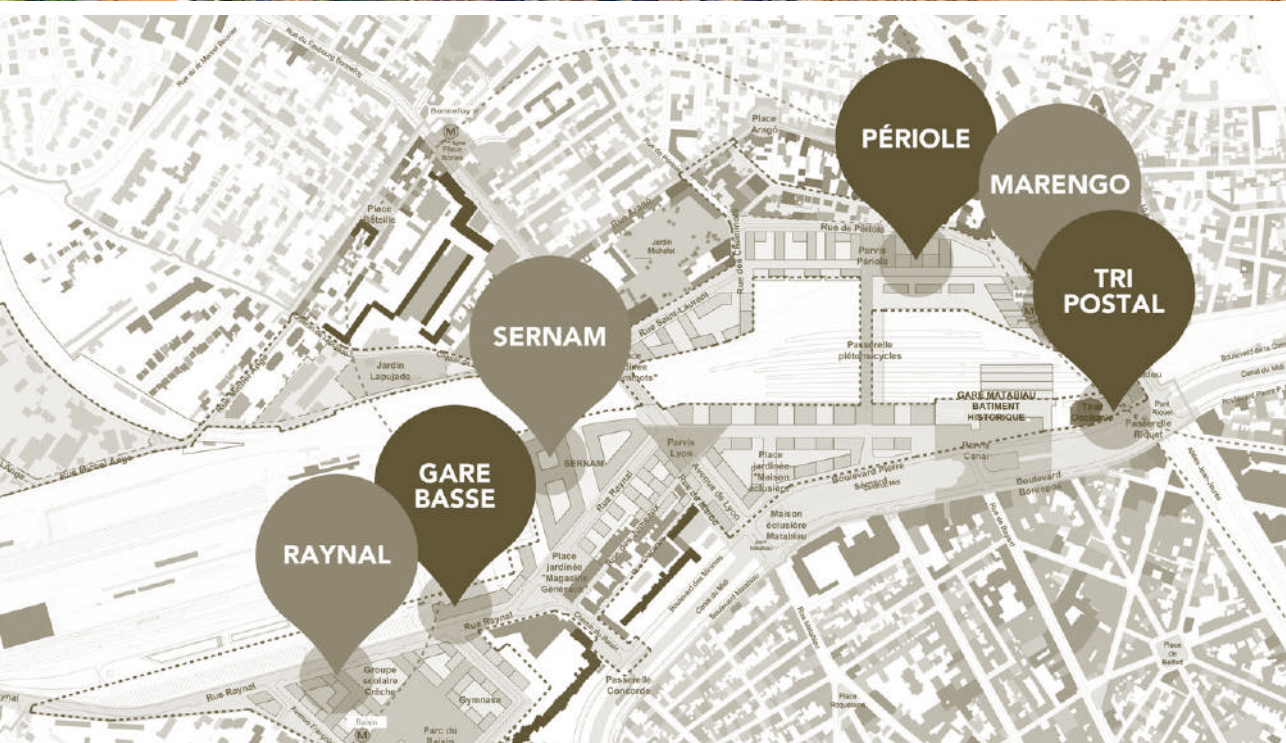
-25% CO₂eq
par rapport à une référence de 2015



288
arbres plantés



Labels
· BREEAM
· Démarche BDO (Bâtiment Durable Occitanie),
· NF Habitat HQE pour les logements



Toulouse

1pulsion

Repenser l'immeuble de bureaux de la conception à l'exploitation

PROMOTEUR

· Espaces Ferroviaires

MAÎTRISE D'ŒUVRE

· GA Smart Building
(mandataire du groupement)
· Leclercq Associés
· Stéphanie Bordone
· ETAMINE
· ELITHIS Ingénierie
· GAMBA
· Nat&Vie

INVESTISSEUR

· Keys REIM

PROGRAMME

· 13 000m² de bureaux
· 7 000m² environ de terrasses et jardin

1pulsion, immeuble réalisé sous la maîtrise d'ouvrage d'Espaces Ferroviaires, démontre l'alliance réussie de l'innovation industrielle et de l'inscription architecturale et patrimoniale.

Le choix de la construction hors site a permis de réduire l'empreinte carbone dès la phase de conception, tout en facilitant l'obtention de labels et certifications reconnus. Le chantier d'1pulsion a été livré 16 mois après le démarrage des travaux qui ont notamment fait appel au réemploi.

Le programme tertiaire est complété par 2 200m² d'espaces végétalisés conciliant bien-être des utilisateurs et préservation de la faune et de la flore locale.

1pulsion regroupe notamment les équipes territoriales du groupe SNCF, de SNCF Réseau et SNCF Voyageurs, soit près de 1 000 collaborateurs.



30%

de réduction d'émissions de CO₂ par rapport à un chantier classique grâce à la construction hors site



35%

de production de d'énergie photovoltaïque



-350 T

de déchets, grâce au réemploi de matériaux – Phase chantier



Labels

- BiodiverCity
- Certification HQE BD (Bâtiment Durable) Excellent
- Ready2Service, 2 étoiles
- BREEAM Niveau Very Good
- E+C-, niveau E2C1



Lyon 7^e

Site Lyon Mouche

Le nouveau campus de Gerland

AMÉNAGEUR

- Espaces Ferroviaires

CONCEPTION URBAINE

- CA-RRR (Carta Reichen et Robert associés)
- Marco Rossi Paysagiste
- Cabinet Merlin
- ANTEA Group

PROMOTEUR

- Espaces Ferroviaires

MAÎTRISE D'ŒUVRE (PROMOTION)

- CA-RRR (Carta Reichen et Robert associés)

PROGRAMMATION (PHASE 1)

- 27 000m² SDP, bureau
- 2 500m² SDP, gymnase
- 15 000m² SDP, activité productive

CALENDRIER (PHASE 1)

- 2026
- Dépôt du permis d'aménager
 - Dépôt des permis de construire des lots de bureau
 - Acquisition du foncier
 - Démarrage des travaux d'aménagement

2027-2028

- Démarrage des travaux des lots immobiliers

Mi-2029

- Livraison des deux premiers lots de bureaux

2030

- Finitions des travaux d'aménagement

Situé dans le 7^e arrondissement de Lyon, à l'ouest du faisceau ferroviaire reliant les gares Part-Dieu et Perrache, le site Lyon Mouche s'étend sur près de 3 hectares d'anciens fonciers ferroviaires.

Identifié pour accueillir un programme mixte d'environ 60 000 m² SDP d'activités productives, tertiaires et d'espaces paysagers, le projet urbain ambitionne de créer un quartier de ville durable et résilient. Il s'accompagne d'une remise en état des sols et d'une désimperméabilisation grâce à la renaturation d'environ 4 000 m².

Espaces Ferroviaires intervient également, à travers son activité de promotion, dans la réalisation de deux lots tertiaires développant respectivement 21 500 m² SDP et 5 700 m² SDP, pensés comme les premières pierres d'un campus durable et évolutif. Leur conception dépasse les exigences réglementaires, avec des performances énergétiques et bas carbone ambitieuses, une façade à ossature bois entièrement réalisée hors site et un cœur paysager central préservé, véritable réservoir de biodiversité en continuité avec l'existant.

Le projet place l'usager au cœur de la démarche. Le confort d'été est piloté de manière éco-responsable grâce aux ressources naturelles du bâtiment: inertie, ventilation naturelle et gestion de l'ensoleillement.



44
arbres plantés
en phase 1

4 125m²
de pleine terre
en phase 1



-15% CO₂eq
par rapport
à une référence 2015



1
espace végétalisé
à valoriser existant



Bordeaux

Amédée Saint-Germain

Un nouveau quartier entre nature et renouveau urbain

AMÉNAGEUR DE L'OIN BORDEAUX EURATLANTIQUE

- EPA Bordeaux Euratlantique

ENSEMBLIER FONCIER ET URBAIN

- Espaces Ferroviaires

PROGRAMMATION AMÉDÉE SUD - 2,2 HA

- Réhabilitation des logements ICF Habitat existants
- 25 000m² de logements neufs / 55% de logements abordables et sociaux
- 4 500m² de résidence étudiante
- 12 000m² de bureaux

CALENDRIER - AMÉDÉE SUD

2026-2030

- Libération des emprises ferroviaires
- Démarrage des travaux d'aménagement
- Démarrage de la construction des lots immobiliers
- Livraison

Le secteur Amédée Saint-Germain est intégré à l'Opération d'Intérêt National (OIN) Bordeaux Euratlantique, lancée en 2009. Façonné par l'histoire industrielle et ferroviaire de Bordeaux, le quartier Amédée Saint-Germain est conçu comme une nouvelle interface urbaine et paysagère entre le quartier du Sacré Cœur et les voies ferrées. Il assure une transition entre les époques grâce à une charte architecturale et la mise en valeur de la mémoire ferroviaire du lieu : conservation ou réhabilitation de plusieurs éléments ou bâtiments, comme les citernes qui sont conservées sur la place centrale.

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'Établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique, Espaces Ferroviaires et la ville de Bordeaux.

Le secteur Amédée Sud

L'opération propose une offre résidentielle majoritairement sociale et abordable, organisée autour d'un parc créant un îlot de fraîcheur favorable à la biodiversité et aux continuités urbaines. En cohérence avec le territoire, elle s'appuiera sur le réseau de chaleur et sur des énergies renouvelables.



Multiplication par 6 des espaces perméables



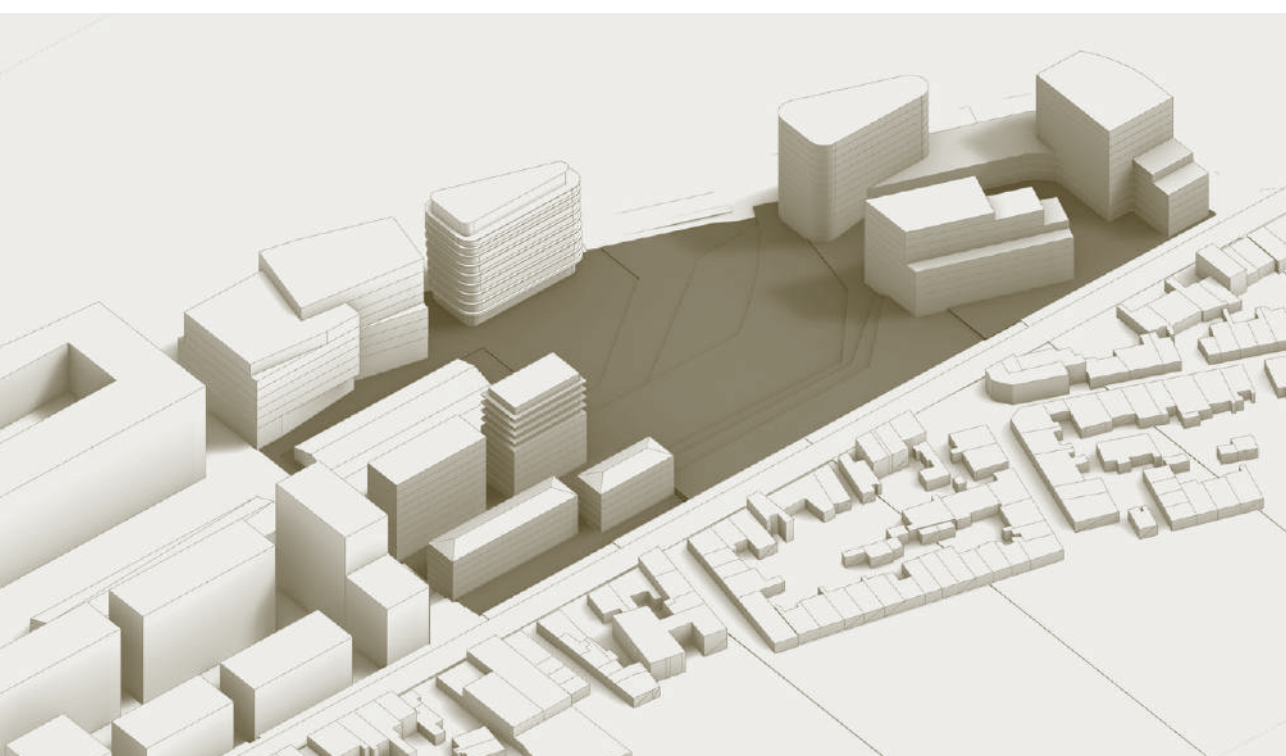
Réduction des îlots de chaleur urbain



1,3 ha d'espaces paysagers dont 30% de pleine terre



-23%CO₂eq par rapport à une référence de 2015



Bordeaux

Newgen À l'écoute du monde

PROMOTEUR

- Espaces Ferroviaires

MAÎTRISE D'ŒUVRE

- Baumschlager Eberlé Architectes

PROGRAMMATION

- 12 000 m² de bureaux
- Des espaces de travail partagés recevant du public au rez-de-chaussée et au premier étage
- Un hall d'entrée en double niveau
- Une toiture végétalisée au 9^e étage avec des panneaux photovoltaïques
- Une terrasse végétalisée accessible au 8^e étage

Situé dans le quartier Amédée Saint-Germain, l'immeuble Newgen incarne une nouvelle génération de bâtiments responsables, conçus pour répondre aux enjeux climatiques sans compromis sur le confort d'usage. Implanté dans un territoire bordelais en mutation, il s'inscrit dans une vision sobre et durable de la ville, en dialogue avec son environnement.

Conçu par l'agence Baumschlager Eberlé, le projet repose sur le procédé 22:26, qui privilégie la performance du bâti, des matériaux pérennes et une conception bioclimatique limitant les équipements techniques.

Porté par Espaces Ferroviaires, Newgen vise à réduire l'empreinte carbone, anticiper l'évolution des usages et proposer un immobilier post-carbone pensé pour durer et accompagner les transformations urbaines, tout en restant attentif aux besoins de ses occupants.



-17% Ic construction

seuil 2025 (-6% Ic construction
seuil 2028)

—

-72% Ic énergie

(gain de performance /
RE 2020 seuil 2025)



Labels

- Certification HQE BD (Bâtiment Durable) très performant
- BREEAM very good
- Biodiversity
- R2S 1 étoile,
- BFB (Bâtiment Frugal Bordelais)
- Biodiversity



Rennes

Beaumont

Îlot urbain innovant, mixités et nouvel art de vivre

AMÉNAGEUR DE LA ZAC EURORENNES

- Territoires Rennes

ENSEMBLIER FONCIER ET URBAIN

- Espaces Ferroviaires

PROMOTEUR

- Legendre Immobilier

CONCEPTION URBAINE

- Atelier Kempe Thill
- Atelier 56S
- Dots Paysagiste

PROGRAMMATION

- 12 000m² de logements et résidence gérée
- 11 700m² de bureaux
- 1 600m² de commerces

Livré fin 2023 au cœur de la ZAC EuroRennes, l'îlot Beaumont s'inscrit dans le projet urbain «Rennes 2030» et illustre la transformation du foncier ferroviaire en un quartier mixte et ouvert.

Sur 0,5 ha, Espaces Ferroviaires, maître d'ouvrage aménageur, a porté un programme associant deux immeubles de bureaux de 8 étages (11 700m²), un immeuble de logements de 17 étages (12 000m²) et 1 600m² de commerces en pied d'immeuble, contribuant à un nouvel art de vivre la ville en hauteur.

Conçu par les agences Atelier Kempe Thill et Atelier 56S pour Legendre Immobilier, l'ensemble architectural privilégie des volumes compacts, une forte luminosité naturelle, des matériaux durables et une attention portée à la biodiversité, affirmant le positionnement innovant et responsable de ce nouvel îlot urbain rennais.



-40%
RT 2012



40% EnR



Logements

certification NF Habitat HQE
niveau «Très performant»

—

Bureaux

certification HQE Bâtiment
Durable, niveau «Excellent»





Transformer notre engagement en preuves est notre responsabilité de fabricant de la ville : objectiver les ambitions et les choix, adopter la mesure des impacts tout au long du projet et sensibiliser au capital sociétal.



Direction de la publication

Fadia Karam

Direction éditoriale et rédaction

Géraldine Ajax
Jérôme Chiaramonti
Mélanie Pinjon

Conception graphique

Travaux-Pratiques

Impression

Le Réveil de la Marne
Mai 2026



Espaces Ferroviaires
espacesferroviaires.sncf.com

Crédits photos

Agence Béal & Blanckaert
Armand Nouvet
Atelier Julien Boidot
Atelier Serge Joly
Axel Dahl
Azyz
Baumschlager Eberlé Architekten
Benjamin Bechet
Bond Society
Carlos Ayesta
Carta Reichen et Robert Associés
Clément Vergély Architectes
Dominique Viet
EPA Bordeaux Euratlantique
Espaces Ferroviaires
Francois Marcuz
Güller Güller
Inoprod
Jacqueline Osty et Associés
Jad Sylla
Jean-Christophe Quinton
LAN Architecture
Laq
Laurent Julliand
Luxigon
Mairie du 18^e arrondissement de Paris
Massimi Ravier
Miysis
Pierre Chiquelin
Rémy Pujol
RSHP
Studio Sanna Baldé
Vectuel
Yann Chereau Architecture



