



Logements, bureaux, quartiers...  
**SNCF Immobilier,**  
créateur de la ville

## SNCF Immobilier à la croisée des voies

L'immobilier n'est plus la cinquième roue de l'attelage de la SNCF. Ces actifs, qui font du groupe ferroviaire le deuxième propriétaire foncier français derrière l'État, sont l'une des motrices d'une stratégie axée sur une rationalisation et une optimisation assumées. À l'occasion de cet aggrégation patrimoniale, SNCF Immobilier redessine la géographie de la société nationale, ajuste ses implantations, investit massivement dans ses outils industriels et de formation, renforce son ancrage territorial dans certaines métropoles et crée des quartiers mixtes et durables sur les sites qui n'ont plus d'utilité d'exploitation. Cette inflexion stratégique se fait à la vitesse d'un groupe à un tournant de son histoire, sans brusquerie, mais avec résolution. Ce virage immobilier s'accompagne d'un saut technologique et managérial avec de nouveaux technicentres, campus de formation, espaces de travail modulaires et connectés, et un parc de logements renouvelé, moins énergivore, plus durable. C'est cette mutation protéiforme que ce dossier aborde et illustre. ● Vincent Charbonnier

## Sommaire

### Entretien

**Benoît Quignon**, directeur général de SNCF Immobilier  
« Notre ambition est d'optimiser notre patrimoine immobilier » p. 3

### Optimiser

Technicentres, campus et bureaux font leur révolution industrielle et tertiaire p. 4

### Valoriser

Espaces Ferroviaires coconstruit la ville p. 6  
Un déploiement en régions p. 7  
Zoom sur les quatre projets parisiens p. 8

### Loger

Développer l'habitat dans les territoires à forts besoins p. 10



**Le site industriel des Messageries, situé en plein cœur de ville (Paris XII<sup>e</sup>), va être reconverti pour une meilleure intégration des fonctions ferroviaires à l'espace urbain (lire p. 9).**

Pages spéciales diffusées avec Le Moniteur n°6074 du 6 mars 2020, éditées par le Groupe Moniteur. **Président, directeur de la publication:** Julien Elmaleh. **Rédaction:** Emmanuelle N'Haux (coordination), Vincent Charbonnier, Nathalie Moutarde. **Réalisation:** Franck Vacle (directeur de réalisation), David Ballon (chef du service maquette), Jean-Marc Lafon (maquettiste), Mathilde Moreau (iconographe), Rémi Milesi (secrétaire de rédaction). **Publicité:** Anne-Laure Tereygeol, Frédéric Bapst. **Fabrication:** Nathalie Deschamps. **Imprimeur:** Imprimerie de Compiègne. *Photo de couverture: Quartier Chapelle internationale (Paris XVIII<sup>e</sup>). Crédit: Thibaut Voisin*

Provenance du papier : Finlande.  
Ce papier provient de forêts gérées durablement  
et ne contient pas de fibres recyclées.  
Certification : PEFC. Impact sur l'eau (P tot) : 0,011kg/tonne



PEFC 10-31-1668

## « Notre ambition est d'optimiser notre patrimoine immobilier »

**Benoît Quignon**, directeur général de SNCF Immobilier

**D**epuis 2015, le groupe SNCF a engagé sa mue immobilière. Cette gestion active entend optimiser, rationaliser et valoriser son patrimoine.

**M** Le groupe SNCF est le deuxième propriétaire foncier français après l'État. Ce patrimoine est-il une charge ou un atout ?

C'est un atout à condition de le transformer. La qualité de notre patrimoine est très hétérogène, de toute taille. Dispersé sur le territoire, il s'est accumulé au fil du temps. Depuis cinq ans, nous avons engagé une démarche de rationalisation, de valorisation, de notre patrimoine immobilier. Un travail de fond pour le qualifier, le remettre en condition opérationnelle, répondre aux besoins de chaque activité. Par exemple pour reconfigurer notre outil industriel. Notre premier objectif est d'optimiser l'existant, de faire en sorte qu'on ait les mètres carrés juste nécessaires à nos activités ferroviaires.

**M** Quel est le périmètre d'intervention de SNCF Immobilier ?

Nous sommes également actifs dans le domaine de l'aménagement. Il faut se rappeler que les sociétés de chemin de fer ont commencé par l'aménagement, et par la promotion immobilière dans des stations comme Deauville ou Arcachon. Avec nos différentes filiales, nous allons plus loin dans la chaîne de création de valeur immobilière. On peut être aménageur,

promoteur comme à Toulouse, Bordeaux, Rennes et Paris bien sûr ! Espaces Ferroviaires est notre outil d'aménagement et de promotion qui peut intervenir partout, sur tous les actifs de la SNCF. Par ailleurs, S2FIT est une foncière qui gère des actifs tertiaires pour les régénérer.

**8,5 millions de m<sup>2</sup> de bâtiments**

**20 000 ha de foncier, dont 3 000 urbanisables**

**25 000 bâtiments**

**2 300 collaborateurs**

Aussi, nous avons imaginé des montages avec des opérateurs issus de l'économie sociale et solidaire pour tirer partie de ces lieux et amorcer leurs mutations. Comme à la Cité Fertile, à Pantin, un tiers-lieu dédié aux réflexions sur la ville de demain.

**M** Quelle est votre stratégie de gestion ?

Nous menons une gestion beaucoup plus active. Avant, l'immobilier n'était pas considéré dans le cœur des activités du groupe. La gestion opérationnelle était laissée à l'initiative



BERTRAND JACQUOT

des établissements. Ce système avait généré beaucoup d'intervenants. Aujourd'hui, nous avons une stratégie immobilière claire, que nous portons pour l'ensemble du groupe.

**M** Quels sont vos objectifs chiffrés ?

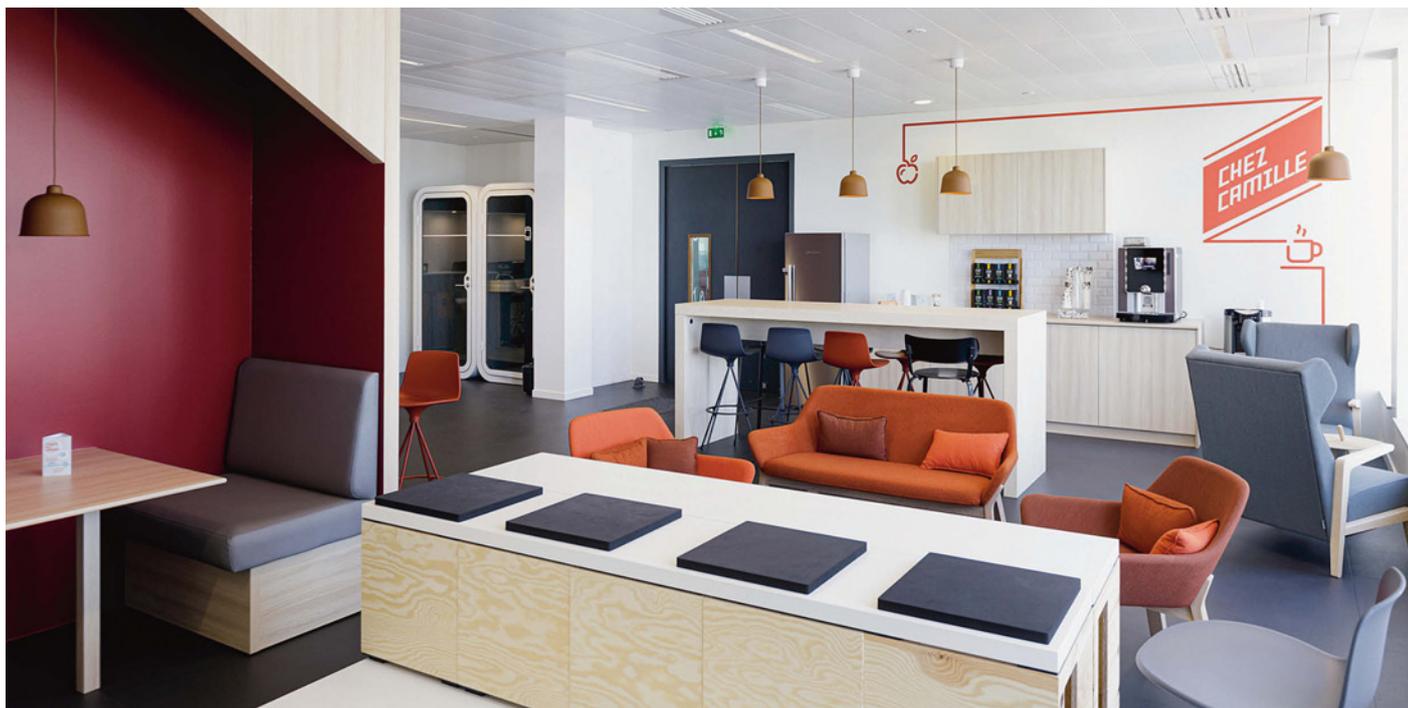
Notre plan stratégique prévoit 2 milliards d'euros de produits de cession et 200 à 250 millions d'euros de produits additionnels sur des opérations d'aménagement et de promotion en dix ans. Sans compter la location de certains de nos bâtiments et emplacements, publicitaires notamment, à des opérateurs comme JC Decaux, qui rapporte 100 millions d'euros par an.

**M** Avez-vous les moyens financiers de vos ambitions ?

Notre ambition est de baisser la facture immobilière du groupe. Dans le tertiaire, nous visons une réduction de 22 % du montant des loyers payés et du nombre de mètres carrés occupés. Nous souhaitons aussi baisser de 15 % nos consommations énergétiques en dix ans. La tendance est de n'être plus propriétaire, mais locataire et de réinvestir l'argent ainsi dégagé dans notre outil industriel et de formation. Autre tournant stratégique, depuis janvier, nous avons une nouvelle activité de facility management. Nous avons récupéré 800 000 m<sup>2</sup> en gestion. Nous sommes engagés dans un mouvement d'intégration de plus en plus fort.

**M** La SNCF a-t-elle vocation à rester un bailleur social ?

Loger des cheminots fait partie de la promesse employeur, 30 % de nos logements sont mis à leur disposition. Cela correspond à notre socle de présence territoriale. Le périmètre d'ICF Habitat a beaucoup évolué ces dernières années. Sur la dernière convention d'utilité sociale bouclée en 2018, nous avons engrangé 12 000 logements et cédé 11 000. À l'avenir, nous sommes prêts à nouer des coopérations, techniques notamment, avec d'autres acteurs. Nous allons relancer fortement la production de logements et poursuivre les réhabilitations, en particulier en Île-de-France où la demande est forte. ● Propos recueillis par Vincent Charbonnier



## Technicentres, campus et bureaux font leur révolution industrielle et tertiaire

**L'**usine du futur, c'est aujourd'hui pour SNCF Immobilier. La preuve par trois avec les technicentres de Romilly-sur-Seine (Aube), Hellemmes (Nord) et Vénissieux, dans la métropole de Lyon, construits pour la SNCF depuis deux ans. La surface de l'atelier 57 du site lillois a été réduite de moitié. Elle est passée de 55 000 m<sup>2</sup> à 26 300 m<sup>2</sup>. Cette cure d'amaigrissement n'a pas déstabilisé le plus grand technicentre industriel de la SNCF chargé entre autres de la

rénovation et de la modernisation des TGV et des Transmanche, de leur réaménagement intérieur, où 27 000 pièces sont réparées chaque année. Petite révolution toutefois, plus aucune voie ferrée ne sillonne le site. Les trains sont démontés et acheminés en pièces sur des plates-formes mobiles (des moovers) dans les ateliers.

### Vers une offre tout-en-un

À Vénissieux, l'évolution est tout aussi marquante. Le technicentre a quitté ses locaux historiques de La Mulatière pour un site 4.0 propice à une plus grande efficacité opérationnelle. Comme à Romilly, la maîtrise d'ouvrage de ce chantier de 40 000 m<sup>2</sup> a été assurée par la foncière S2FIT, en association avec SNCF Immobilier, à travers un contrat de promotion immobilière inédit. « Une offre tout-en-un », qui correspond bien selon Gilles Ballerat, directeur de la gestion et de l'optimisation du groupe SNCF et de la société foncière, « à ce nouveau type de bâtiment industriel banalisé, réversible, répondant aux meilleurs standards de la construction ».

Ces trois opérations, d'un montant total de plus de 150 millions d'euros, dont plus d'une centaine pour la partie immobilière, relèvent d'un schéma directeur établi avec la direction industrielle afin d'optimiser le fonctionnement, les coûts et de réduire les surfaces occupées des technicentres. Cette démarche de SNCF Réseau a également été suivie pour les centres de formation, dont le nombre sera divisé par sept. Ils seront concentrés sur trois campus 3.0. Deux nouveaux sites sont créés à Saint-Priest, près de Lyon, et à Hourcade, à proximité de Bordeaux, et un agrandi à Nanterre. Leur ancrage dans des nœuds ferroviaires et dans des bassins d'emplois attractifs doit faciliter le recrutement de formateurs et le déplacement des stagiaires, qui



Implanté à Hourcade sur la commune de Bègles, le futur campus de formation se développera sur près de 12 500 m<sup>2</sup>.

auront à leur disposition sur place des espaces de restauration et d'hébergement, plus de 200 chambres et des plateaux techniques de plus de 6 000 m<sup>2</sup> sur chaque campus. L'accent a été mis sur la flexibilité des aménagements, sur la qualité environnementale des bâtiments. 75 millions d'euros sont investis dans ces trois centres d'une capacité de 250 stagiaires en moyenne chacun. La livraison des nouvelles installations est prévue en 2021.

### Des espaces modulaires et connectés

L'autre opération d'optimisation concerne les multiples baux et espaces tertiaires. SNCF Immobilier s'inspire de ses campus de Saint-Denis et de Lyon pour les réaménager. Quatre expérimentations sont conduites à Montpellier, Toulouse, Rennes et au sein de SNCF Immobilier à Saint-Denis. Une cinquième est envisagée à Lyon. « L'idée est de passer en espace dynamique, explique Gilles Ballerat. Avec des espaces de travail banalisés, non personnalisés, des espaces clos pour s'isoler et d'autres dédiés à des conférences ou à des réunions, des points cafétérias. » Ces lieux modulaires connectés dont la qualité des aménagements et des équipements est supérieure, répondent davantage aux aspirations et aux usages des nouvelles générations, à des pratiques managériales plus horizontales, plus collaboratives. « Cela permet de réduire les surfaces occupées tout en accueillant des équipes supplémentaires pour des projets ponctuels, de faire preuve de résilience face à des pics d'occupation », souligne-t-il. De résoudre la quadrature du cercle immobilière. Avec pour objectif de diminuer de 2 % par an la surface foncière globale du groupe. ● Vincent Charbonnier



JACQUES GARNIER

### « Une logique de flexibilité et d'amélioration de notre image de marque »

« Le rôle de SNCF Immobilier est, avec les différentes activités du groupe, de mettre en œuvre des schémas directeurs visant à optimiser, à moderniser et à adapter leurs espaces

de travail aux besoins et exigences d'aujourd'hui. Les économies recherchées portent à la fois sur la rationalisation des surfaces occupées, l'augmentation de la performance opérationnelle et la réduction de la consommation d'énergie. On se concentre sur nos missions de propriétaire et sur les enjeux stratégiques. Nous avons, par exemple, externalisé la maintenance des bâtiments. Un contrat de 280 M € a été conclu sur six ans avec huit sociétés, une par chacune de nos régions. De son côté, la foncière S2FIT gère 24 tertiaires, perçoit des loyers, adapte son parc aux besoins. Depuis moins d'un an, elle est propriétaire de deux sites industriels à Romilly-sur-Seine et Vénissieux. Elle joue un rôle d'éclaireur, de laboratoire, à l'image du site de coworking aménagé rue Ordener à Paris. Un ou deux autres espaces de coworking sera ou seront expérimenté(s) en province et en Île-de-France en 2020. Tout cela s'inscrit dans une logique de flexibilité, d'amélioration de l'image de marque du groupe auprès des jeunes collaborateurs. »

**Gilles Ballerat**, directeur de la gestion et de l'optimisation de SNCF Immobilier et de la société foncière S2FIT.

## Les coûts au régime minceur pour l'atelier 57 d'Hellemmes

Un atelier ferroviaire sans rail, ni fosse, ni pont roulant, mais avec des cabines spécialisées de grenailage, peinture, tôlerie. Le technicentre lillois d'Hellemmes rompt avec les canons de ce type de bâtiment. L'atelier 57 a été conçu dans une logique de performances industrielles. Résultat : une construction deux fois moins grande que les bâtiments existants et deux fois moins coûteuse qu'un atelier classique. À Hellemmes, le coût au mètre carré est de 1300 €. « On arrive même à sortir des coûts inférieurs à 1000 € sur d'autres sites », précise Benoît Guignon, directeur général de SNCF Immobilier. L'atelier 57 est aussi certifié bâtiment à énergie positive (Bepos), notamment grâce à l'installation d'une centrale photovoltaïque de 6 000 m<sup>2</sup> (1,6 Mwc) en toiture visant l'autoconsommation énergétique. La forte isolation thermique de son enveloppe, l'éclairage naturel des bureaux et de l'atelier, un chauffage par bandes radiantes contribuent à la labellisation Énergie Carbone (E+C-) préfigurant la future réglementation RT2020.



LAURENT MAYEUX

Certifié Bepos, le technicentre lillois, chargé notamment de la modernisation des TGV, a été construit pour un coût de 1300 €/m<sup>2</sup>, soit deux fois moins qu'un atelier classique.

## Espaces Ferroviaires coconstruit la ville

**C**réer la ville de demain sur des sites ferroviaires qui n'ont plus d'utilité d'exploitation. Telle est la feuille de route d'Espaces Ferroviaires, filiale privée d'aménagement urbain et de développement immobilier de la SNCF. Créée en 1991, elle a vu ses métiers évoluer. Aujourd'hui, la structure dirigée par Fadia Karam maîtrise toute la chaîne de valeur immobilière : du sourcing foncier à la commercialisation des charges foncières en passant par l'élaboration des projets urbains en concertation avec les collectivités locales et les riverains. Depuis peu, l'opérateur se positionne sur un nouveau créneau : la promotion, avec le lancement à Paris de son premier programme de bureaux.

L'urbanisation des fonciers SNCF répond à trois grandes ambitions. En premier lieu, construire des morceaux de ville bien connectés au tissu existant par un travail très fin de couture urbaine, car les emprises à régénérer sont tout à la fois stratégiquement localisées au cœur des grandes agglomérations et très enclavées.

### De l'aménageur classique à l'opérateur urbain

Espaces Ferroviaires s'attache ensuite à concevoir des quartiers bas carbone, notamment dans la capitale (voir page 8), organisés autour d'espaces verts généreux, supports d'un développement de la biodiversité. Deux opérations d'aménagement incluent la création de parcs de plus d'un hectare chacun, dont pourront profiter les futurs habitants comme les Parisiens. Dernière ambition, mais pas la moindre, portée par la filiale de la SNCF : faire sortir de terre des quartiers mixtes et agréables à vivre. D'où le grand soin apporté à la programmation des activités dans les rez-de-chaussée des immeubles. L'objectif est double : contribuer à l'animation du site (commerces,



LUNICON

**Le quartier Ordener-Poissonniers (XVIII<sup>e</sup> arrondissement de Paris) se développera sur 73 700 m<sup>2</sup> SDP, dont 7 000 m<sup>2</sup> de halles ferroviaires réhabilitées.**

restaurants...) et apporter des services (type conciergerie) aux habitants et aux salariés. Les grandes halles ferroviaires préservées et réhabilitées comme à Ordener-Poissonniers (XVIII<sup>e</sup> arrondissement) ou Gare de Lyon-Daumesnil (XII<sup>e</sup>) abriteront aussi des « programmes d'activation » du quartier.

Espaces Ferroviaires souhaite désormais aller de plus en plus loin dans toutes les dimensions de la fabrique de la ville, y compris celle des conditions de sa gestion et de son exploitation. Son rôle va donc continuer à évoluer, de l'aménageur classique vers l'opérateur urbain au travers d'une offre globale et intégrée. ●

### Urbanisme transitoire : SNCF Immobilier ouvre la voie

Avec une vingtaine d'opérations déjà déployées à travers toute la France, SNCF Immobilier fait figure de pionnier en matière d'urbanisme transitoire. L'occupation temporaire de sites ferroviaires en cours de mutation permet au grand public de découvrir des lieux inédits (plus de 2,5 millions de visiteurs déjà accueillis) tout en mettant à disposition de collectifs, d'associations, d'artistes... des surfaces à tarifs réduits. Cette démarche offre l'opportunité de tester de nouveaux usages, de questionner des pratiques... Elle favorise aussi une appropriation progressive de ces sites en transformation par les riverains avant le lancement des réhabilitations.

**40** sites de développement urbain dans **15** grandes villes :  
**2** projets urbains achevés, **1** en cours,  
**11** en phase d'étude opérationnelle  
**1,5 million de m<sup>2</sup>** de construction,  
**53 000 m<sup>2</sup>** lancés en promotion immobilière



PIERRE CHOQUELIN

#### « Décloisonner les métiers »

« Aménageur urbain et développeur immobilier, notre engagement est de fabriquer des quartiers

bas carbone et des bâtiments économes, offrant des usages pluriels et des nouveaux services. Le mode de fabrique de la ville change. Les usages, la qualité de vie et les nouveaux besoins des habitants sont au cœur de notre inspiration. Cette nouvelle approche implique de décroisonner

les métiers et les acteurs, la mobilisation des experts, partenaires, habitants et futurs exploitants dès l'amont de la conception. C'est la démarche mise en œuvre sur le quartier Ordener-Poissonniers à Paris. En étant agiles, ouverts aux autres acteurs et à de nouveaux modes de production, nous enrichissons le projet. L'intelligence collective permet de pousser le curseur plus loin, pour une ville plus attractive, inclusive et résiliente. »

**Fadia Karam**, directrice générale d'Espaces Ferroviaires, directrice du développement de SNCF Immobilier

## Un déploiement en régions

Présente dans la plupart des grandes métropoles régionales, c'est pour l'instant à Rennes et à Toulouse qu'Espaces Ferroviaires développe ses projets les plus emblématiques. Ces derniers concernent des emprises ferroviaires inscrites dans le périmètre de vastes ZAC : EuroRennes (58 ha), aménagée par la SEM Territoires Rennes et Grand Matabiau (43 ha), pilotée par Europolia à Toulouse. « Tous nos

projets sont contextuels, mis au point en partenariat avec les aménageurs et les collectivités locales, dans le respect des cahiers des charges, souligne Fadia Karam. L'idée est de tester plusieurs façons de faire la ville, selon des formats et des montages différents. »

Espaces Ferroviaires se prépare aussi à intervenir à Bordeaux. Un protocole a été signé fin 2019 entre l'EPA Bordeaux

Euratlantique, SNCF Immobilier et ses filiales pour la régénération de 8 ha de foncier répartis sur trois sites dans le périmètre de la ZAC Saint-Jean-Belcier. Espaces Ferroviaires y réalisera un programme de 101 000 m<sup>2</sup> et ICF Habitat développera une opération de 22 000 m<sup>2</sup>.

L'objectif de l'aménageur est de bientôt mener des projets dans des villes moyennes. ●

## Rennes : un projet mixte sur l'îlot Beaumont

À proximité immédiate de la gare de Rennes, l'îlot Beaumont (5 000 m<sup>2</sup>) va accueillir un projet mixte de 25 000 m<sup>2</sup> SDP, développé par le promoteur rennais Legendre Immobilier et dessiné par l'atelier Kempe Thill (avec Atelier 56S). Espaces Ferroviaires a valorisé ce foncier « en dialogue ouvert avec l'aménageur de la ZAC, y compris pour le choix du projet », décrit Fadia Karam. Le programme se compose de deux bâtiments de bureaux (12 200 m<sup>2</sup>) et d'un immeuble de logements (11 200 m<sup>2</sup>) avec une crèche et des commerces en rez-de-chaussée. L'acte de vente a été signé fin 2019. Les travaux démarreront cette année pour une livraison en 2022-2023.



Le futur projet de l'îlot Beaumont accueillera des bureaux et des logements pour un total de 25 000 m<sup>2</sup> SDP.



La Compagnie de Phalsbourg devrait entamer cette année le chantier de la tour Occitanie.

## Toulouse : un campus tertiaire et une tour iconique

À 500 m de la gare Matabiau, la filiale de la SNCF aménage l'îlot Toulouse Raynal-Sernam (2,8 ha) où prendra place un nouveau quartier économique de 53 000 m<sup>2</sup>, de bureaux et activités, 10 000 m<sup>2</sup> de logements et 2 000 m<sup>2</sup> de services. Son intervention est multiple : acquisition et remembrement du foncier, définition du programme, vente des droits à construire (une consultation pour la conception-réalisation d'un immeuble de bureaux de 13 800 m<sup>2</sup> a été lancée), création d'un mail et de voies de dessertes. Auparavant, Espaces Ferroviaires a joué le rôle d'ensemblier foncier pour la reconversion de l'ancien site de tri postal (2 000 m<sup>2</sup>) où la Compagnie de Phalsbourg engagera cette année les travaux de la tour Occitanie, une opération mixte iconique (bureaux, logements, hôtel, commerces) de 35 580 m<sup>2</sup> SDP, conçue par Daniel Libeskind (avec Kardham Cardete Huet Architecture).

## Zoom sur les quatre projets parisiens

À Paris plus qu'ailleurs, les friches ferroviaires revêtent un caractère stratégique, car elles constituent les dernières grandes emprises foncières disponibles où poursuivre le développement urbain. Dans la capitale, la filiale de la SNCF reconvertit quatre sites (22 ha au total), dont trois localisés dans le XVIII<sup>e</sup> arrondissement, au cœur du projet Paris Nord-Est élargi. Elle va ainsi contribuer à la construction de 3 000 logements (dont 50 %, voire 60 % de logements sociaux) et 200 000 m<sup>2</sup> d'activités

économiques ainsi qu'à l'aménagement de 4,5 ha d'espaces verts. Pour créer ces morceaux de ville, Espaces Ferroviaires pilote chaque projet de A à Z et signe des conventions de projet urbain partenarial (PUP) avec la Ville de Paris pour le financement des équipements publics. À la fin de l'opération, elle rétrocède gratuitement les espaces publics et les voiries à la municipalité.

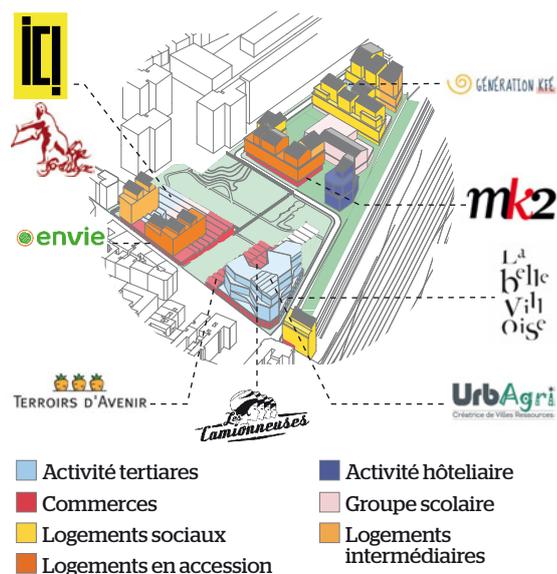
S'inscrivant dans les orientations du plan climat parisien, ces projets portent de fortes ambitions environnementales : réduction de

l'empreinte carbone de 30 % a minima ; production de 50 % d'énergies renouvelables ; utilisation de matériaux biosourcés au premier rang desquels le bois ; recours à l'économie circulaire (avec notamment l'objectif de 70 % des déchets du BTP recyclés) ; développement de la biodiversité ; création d'îlots de fraîcheur urbains... Pour Fadia Karam, « l'offre urbaine d'Espaces Ferroviaires se doit de contribuer à construire une ville à densité positive, à faible impact écologique, dans une démarche intégrée d'innovation ». ●

### Ordener-Poissonniers, la fabrique d'un quartier innovant

Pour requalifier les 3,7 ha de l'ancien dépôt de la Chapelle (XVIII<sup>e</sup> arrondissement), Espaces Ferroviaires a lancé, en 2016, un appel à partenariats d'opérateurs en vue du développement d'une partie des programmes immobiliers. Le groupement lauréat Emerige/Ogic, adossé à un certain nombre d'exploitants (voir schéma ci-contre), animera les rez-de-chaussée du nouveau quartier avec une programmation très riche : cinéma, centre de formation, halle marchande, équipement culturel... Cette consultation a aussi permis d'atteindre des performances énergétiques supérieures à celles envisagées par l'aménageur. Le mix énergétique proposé par les promoteurs, combinant data center, tuiles photovoltaïques, boucle de chaleur... permettra d'atteindre 94 % d'énergies renouvelables. Ce projet vise aussi la neutralité carbone et le label E3C2 pour les bâtiments à structure bois.

► **Programme** : 73 700 m<sup>2</sup> SDP (7 000 m<sup>2</sup> de halles reconverties), dont 13 800 m<sup>2</sup> de bureaux, 6 200 m<sup>2</sup> de commerces, un équipement public mutualisé, 4 600 m<sup>2</sup> d'équipements culturels, une ferme urbaine de 1 486 m<sup>2</sup>. **Avancement** : dépôt du permis d'aménager fin 2020.



#### « Une aventure humaine »

« Ordener-Poissonniers est une aventure humaine de plusieurs années rassemblant

une équipe pluridisciplinaire de grand talent et faisant travailler en réseau plus de 50 acteurs. C'est un projet ambitieux : (re)donner vie à un bien commun en préservant la mémoire du site tout en l'inscrivant dans la ville de demain. Trois priorités nous ont guidé : créer un quartier solidaire ; imaginer des usages pour tous ; s'inscrire dans un engagement de neutralité carbone. »

**Laurent Dumas**, président d'Emerige, mandataire du groupement d'opérateurs immobiliers



#### « Un urbanisme d'usage »

« Nous avons conçu ce quartier en commençant par réfléchir aux usages que les habitants souhaitaient et à ceux

que le site avait déjà portés. Le projet fait la part belle à la création industrielle, en écho aux mécanos de la Chapelle qui, pendant 175 ans, ont entretenu des locomotives, ainsi qu'à l'alimentation, là où auparavant le maraîchage occupait la parcelle. Complétées de commerces, cinéma, école, conservatoire... ces activités redynamiseront le patrimoine industriel et entoureront un jardin public d'1,2 ha, qui sera le centre du quartier. »

**Christian Biecher**, architecte-urbaniste de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine



#### « Nous ouvrons notre 5<sup>e</sup> manufacture »

« Make Ici est un réseau d'ateliers collectifs (de 2 000 à 4 000 m<sup>2</sup>) équipés de machines

de production, d'espaces de stockage... Nos résidents sont artisans, menuisiers, designers, architectes d'intérieur, start-up de la fabrication numérique... À Ordener, nous ouvrons notre cinquième manufacture, en partenariat avec l'école de design Camondo et Emerige sur le thème de l'aménagement intérieur. Nous allons notamment pouvoir proposer des cuisines, des meubles... aux futurs acquéreurs de logements. S'ils sont intéressés, le mobilier sera alors fabriqué sur place. »

**Nicolas Bard**, cofondateur de Make Ici



F. MARCELZ

## Chapelle International réconcilie la ville et le fret

Quelque 1500 habitants vivent déjà dans le quartier Chapelle International, dont la construction s'achèvera en 2024. Développant 150 000 m<sup>2</sup> SDP (sur 7 ha), composé d'immeubles dont certains culminent à 50 m, ce nouveau morceau de ville participe à la mutation urbaine de la Porte de la Chapelle (XVIII<sup>e</sup> arrondissement), future place du Grand Paris. Opération à la programmation très diversifiée, Chapelle International intègre un concept novateur : les SoHo (Small office-Home office). Créés dans le socle des bâtiments, ces locaux atypiques associent, au sein d'un double volume, logement et espace de travail. Un hôtel logistique multimodal de 400 m de long, en bordure du faisceau ferré de la gare du Nord, protège le quartier des nuisances tout en évitant la circulation de 240 camions par jour. Sa toiture (1 ha) accueille des équipements sportifs et la plus grande ferme urbaine de la capitale.



THEBAUT VOISIN

➔ **Programme:** 56 000 m<sup>2</sup> de logements, 35 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 8 000 m<sup>2</sup> de SoHo, 6 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics, 45 000 m<sup>2</sup> d'hôtel logistique. **Performances environnementales:** 50 % d'EnR, label E3C1 pour deux lots. **Architecte-urbaniste:** LAUC.

## Hébert diversifie les modes d'habiter

Terrain de forme triangulaire adossé au faisceau ferré de la gare de l'Est (XVIII<sup>e</sup>), la friche Hébert (5,2 ha) va se transformer en un morceau de ville de 103 000 m<sup>2</sup> SDP. L'élaboration du projet urbain a fait l'objet, depuis janvier 2017, d'une concertation approfondie avec les riverains, qui s'est notamment traduite par la tenue d'une vingtaine de rencontres. Ce nouveau quartier proposera des modes d'habiter différenciés : des immeubles « classiques » (R+5/R+6) côté rue ; des maisons superposées (R+2/R+3) en cœur d'îlot desservies par des cours inspirées des passages parisiens ; et des émergences (R+11 maximum) offrant des vues lointaines. La délivrance du permis d'aménager de la première phase est imminente.

➔ **Programme:** 49 000 m<sup>2</sup> de logements, 39 500 m<sup>2</sup> de bureaux, 1 500 m<sup>2</sup> de commerce, 4 800 m<sup>2</sup> d'équipements publics et 8 200 m<sup>2</sup> d'activités. **Performances:** -30 % d'émissions de CO<sub>2</sub>, 60 % d'EnR, label E3C1 et E3C2. **Architecte-urbaniste:** Claire Schorter (Laq). **Paysagiste:** Jacqueline Osty.

## Les Messageries misent sur le bois

Le quartier mixte Les Messageries (Gare de Lyon-Daumesnil) sortira de terre sur une emprise de 6 ha, située à proximité de la Gare de Lyon (XII<sup>e</sup>), le long du faisceau ferré. Cette pièce urbaine (110 000 m<sup>2</sup> SDP), organisée autour d'un parc central de 1 ha où plus de 300 arbres seront plantés, fera la part belle aux mobilités douces. Une partie du patrimoine ferroviaire des années 1920 (la halle des Messageries notamment) sera préservée et réhabilitée. Pour réduire l'empreinte carbone du projet, retenu dans le cadre de l'AMI « Énergie positive et faible impact carbone » de l'Ademe, la majorité des immeubles seront en ossature bois (issus de forêts gérées durablement), une partie des déchets de démolition recyclés in situ, les programmes raccordés au réseau de chaleur urbain. Comme sur Hébert, l'aménageur réfléchit à la conception de bâtiments réversibles, avec, notamment, des rez-de-chaussée actifs, évolutifs et partagés. Cette opération est une première pour Espaces Ferroviaires, qui y développera 10 800 m<sup>2</sup> de bureaux en tant que promoteur. Le permis d'aménager de la première phase a été délivré fin 2019.



MICHEL DESVIGNE PAYSAGISTE

➔ **Programme:** 44 000 m<sup>2</sup> de logements, 45 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 9 000 m<sup>2</sup> de centre d'avitaillement, une école et une crèche. **Performances:** -30 % d'émissions de CO<sub>2</sub>, 50 % d'EnR, label E3C2 pour partie. **Architecte-urbaniste:** Rogers Stirk Harbour + Partners. **Paysagiste:** Michel Desvigne



THEBAUD MORITZ ZANDIJA, FR

**1 -** Après réhabilitation et extension, la résidence des Acacias à Bordeaux propose 220 logements meublés, dont 182 sociaux.

**2 -** Sur la ZAC Étoile d'Annemasse, le futur îlot A1 dont les contours restent à préciser sera construit sur un ancien foncier ferroviaire.

**3 -** En Seine-et-Marne, un ancien centre de formation a laissé place à un centre d'hébergement.

## Développer l'habitat dans les territoires à forts besoins

**I**CF Habitat reste fidèle à sa vocation première : loger les agents SNCF. Collecteur du 1 % logement pour son propre compte, à titre exceptionnel, SNCF s'est engagée début 2019 à proposer à tout nouvel embauché en Île-de-France un logement dans un rayon de moins de 20 km de son lieu de travail. Pour assurer cette « garantie logement », sa filiale ICF Habitat puise en partie dans son patrimoine de 95 000 logements.

### 270 M€ d'investissement prévus en 2020

ICF Habitat propose une offre de logements adaptée à l'ensemble des publics et notamment aux agents SNCF, qui représentent environ un tiers de ses locataires. Son directeur général, Romain Dubois, veut accélérer son développement avec pour ambition de produire 18 000 logements neufs et d'en rénover 17 000 ces dix prochaines années. 270 M€ seront investis en 2020 (soit vingt de plus qu'en 2019), pour un chiffre d'affaires de 450 M€. La situation financière saine du Groupe et un faible taux d'endettement permettent d'envisager ce développement. « Nous avons les moyens de nos ambitions », affirme Romain Dubois. Les opérations en Vefa (vente en l'état futur d'achèvement) représentent 60 % de la production, les autres opérations étant assurées par la maîtrise d'ouvrage directe ou l'acquisition de biens à d'autres bailleurs.

La carte des implantations d'ICF Habitat évolue. Le Groupe entend se développer prioritairement dans les zones en tension



LOUKATID&A



SEBASTIEN GODFREY

## Au cœur des villes moyennes

SNCF Immobilier et ICF Habitat ambitionnent d'enrichir l'offre locative au cœur des villes moyennes et petites. Elles s'impliquent dans le plan d'action Cœur de ville lancé par le gouvernement en mars 2018. Une vingtaine de communes a été ciblée sur les 222 labellisées, en rapport avec un patrimoine ferroviaire et immobilier local à valoriser. Aux Mureaux, une convention a été signée pour le réaménagement du secteur de la gare dans la perspective du projet Éole. ICF Habitat La Sablière planche sur ce projet de transformation urbaine. À Arras, est projetée la rénovation de la cour de la Petite vitesse à côté de la gare. À chaque fois, ICF Habitat se rapproche de(s) collectivité(s), réfléchit au montage opérationnel et financier, souvent en lien avec la Banque des territoires, et avec toutes les entités de la SNCF impliquées dans le projet.

foncière, en croissance démographique et économique (en Île-de-France et dans les métropoles comme Lyon, Bordeaux, Marseille), mais aussi accompagner de nouveaux services ferroviaires, comme le Léman Express mis en service mi-décembre 2019 dans l'agglomération genevoise. L'aménagement de la ZAC Étoile, à Annemasse (Haute-Savoie), correspond à ce déploiement, avec 13 900 m<sup>2</sup> de plancher, de bureaux, commerces et logements, dont une partie pourrait être produite par ICF Habitat.

Pour relancer la production de logements à loyers libres, ICF Habitat a créé une foncière dédiée en s'alliant à des partenaires investisseurs, dont elle est actionnaire à 20 %, et reste l'administrateur de biens de ses 4 000 logements. Une activité appelée à se développer.

### Qualité du cadre de vie et action sociale

Dans le cadre de sa stratégie bas carbone, ICF Habitat innove. À Longueau (Somme), douze maisons individuelles des années 60 ont été rénovées selon le procédé EnergieSprong éprouvé aux Pays-Bas et soutenu par l'Union européenne. Ces maisons sont désormais autonomes en énergie, après l'installation de façades ultra-isolantes, de toitures photovoltaïques et d'un système de monitoring. L'attention

portée au développement durable se traduit aussi par l'aménagement de jardins partagés sur le patrimoine, comme dans le quartier lyonnais de Confluence, sur le rooftop d'un immeuble ou par la reconversion d'un parking souterrain du XVIII<sup>e</sup> arrondissement de Paris en ferme urbaine où poussent champignons et endives.

Présent dans des quartiers inscrits au programme national de rénovation urbaine (PNRU) comme à Épinay-sur-Seine et à Marseille, ICF Habitat s'attache à combiner logement et insertion. Plutôt que de laisser des bâtiments vides, la société préfère s'en remettre, dans l'attente de projet de réhabilitation, à une association dédiée à l'accompagnement de personnes en grande difficulté. Répondre aux besoins des publics spécifiques, c'est aussi conjuguer logement et réinsertion avec l'exemple du château d'Arcy, à Chaumes-en-Brie (Seine-et-Marne), transformé pour accueillir 125 personnes en situation de précarité. Ce centre d'hébergement et de réinsertion est géré par l'association Aurore. Celle-ci est également engagée aux côtés de la Ville de Montreuil et du conseil départemental de Seine-Saint-Denis dans le dispositif Toits temporaires urbains, qui offre - à certains nouveaux collaborateurs de la SNCF également - des solutions de logements temporaires en mobilisant des terrains nus. ● Vincent Charbonnier



SEBASTIEN GODFREY

**« ICF Habitat consolide son offre pour répondre aux attentes de tous les publics »**

« ICF Habitat a une politique ambitieuse de développement : produire 18 000 logements neufs en dix ans et en réhabiliter et 17 000 sur la même période. Notre plan stratégique, qui sera arrêté dans le courant du premier semestre 2020, consiste à renforcer notre

développement, au-delà de l'Île-de-France, dans des zones en tension foncière, en forte croissance démographique et économique, comme Bordeaux ou Dijon, plutôt dans des métropoles et dans des bassins d'emploi du groupe SNCF. Nous sommes également acteurs de la rénovation urbaine avec des projets de réhabilitation ambitieux, conjuguant performance énergétique et amélioration du cadre de vie. À Paris, nous nous sommes engagés à aménager du foncier

ferroviaire sur sept sites représentant 50 ha pour la création de près de 8 000 logements. Six de ces projets sont très avancés dans leur définition et leur montage opérationnel avec les aménageurs. De manière générale, ICF Habitat se positionne sur les territoires où la demande est la plus forte pour répondre aux besoins de tous les publics et aux nouveaux usages des habitants. »

**Romain Dubois**, directeur général d'ICF Habitat.

# EPUBLIMMO.SNCF POUR TROUVER FACILEMENT DES LOCAUX À L'ÉCHELLE DE VOS AMBITIONS.

Sur le site [epublimmo.sncf](http://epublimmo.sncf), 10 000 entreprises de toutes tailles ont déjà trouvé facilement leurs locations de terrains, entrepôts ou locaux d'activités. Alors, pourquoi pas vous ?

