

QUELLE DÉMARCHE EN FAVEUR DE LA ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE ?

Fadia KARAM

Directrice développement de SNCF Immobilier

Directrice générale d'Espaces Ferroviaires

Nadia TAHRI

Espaces Ferroviaires - Responsable du développement durable

et de l'innovation



Institut Paris Region

30 avril 2020

ESPACES
FERROVIAIRES



SNCF IMMOBILIER EN CHIFFRES



8,5M DE M²

de bâtiments industriels
et tertiaires, d'activités
sociales



20 000 HA

de foncier, dont 3 000 ha
urbanisables dès à présent



2300

COLLABORATEURS
dont plus de 1700
chez ICF Habitat



100 000

LOGEMENTS
dont 90 % de logements
sociaux

SNCF IMMOBILIER : TROIS GRANDES MISSIONS



**OPTIMISER
ET MODERNISER LE
PARC D'EXPLOITATION**
(TERTIAIRE, INDUSTRIEL
ET FERROVIAIRE)

MOBILISER LE FONCIER
FERROVIAIRE AU
SERVICE D'UN
**DÉVELOPPEMENT
URBAIN INNOVANT**

**DÉVELOPPER LE
LOGEMENT**
À TRAVERS UNE OFFRE
ACCESSIBLE À TOUS, À
PROXIMITÉ
DES RÉSEAUX DE
TRANSPORT

ESPACES FERROVIAIRES : AMÉNAGEUR ET PROMOTEUR RESPONSABLE



Emergence

Aménagement

Promotion
Construction



ESPACES
FERROVIAIRES



DES PROJETS PARTOUT EN FRANCE

- 33 projets stratégiques dans 15 grandes villes en Ile-de-France et en régions
- 30 ha à aménager sur 15 ans dont 75 % à Paris
- Plus de 2 millions de m² construction
- Un développement immobilier en direct par Espaces Ferroviaires, en partenariat avec des promoteurs, ou par des opérateurs à désigner.

ÉMERGENCE

36 projets urbains
70 ha

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

ÉTUDE OPÉRATIONNELLE

6 projets urbains
20 ha
410 000 m²

RÉALISATION

1 projet urbain de 7 ha
150 000 m² constructibles

2 projets urbains achevés sur 8 ha
450 000 m² réalisés



À fin 2019, Espaces Ferroviaires a engagé le développement :

- En aménagement : 16 ha à Paris (270 000 m²) et 4 ha en régions (140 000 m²)
- En promotion et co-promotion : 40 000 m² à Paris et 13 000 m² en régions

LES PRIORITÉS D'ESPACES FERROVIAIRES

Quartiers bas carbone

Plus de 50%
d'ENR&R

Réduire de
30% les
émissions
carbone
activités

Labelliser E+C-
, expérimenter
le niveau
E3C2

Économie circulaire

Valoriser 70%
des déchets
du BTP

Certifier
économie
circulaire

Nature en ville

Surface éco-
aménageable
et
végétalisation

Ilots de
fraîcheur
urbains

Santé

Maîtrise d'usages Nouveaux services

Co-construire
avec les
riverains et
usagers

Conception
exploitation
BIM

À PARIS, 4 PROJETS ENGAGÉS

22 ha de foncier, 3 000 logements, 200 000 m² de développement économique, 35 000 m² de logistique urbaine, 4,5 ha d'espaces verts, des espaces fortement anthropisés et à faible valeur écologique

CHAPELLE INTERNATIONAL

7 HA

150 000 m² SDP

dont 35 000 m² de logistique urbaine intégrée

22 000 m² d'espaces publics dont 1,1 ha d'espaces verts



18^e

HÉBERT

5,2 HA

103 000 m² SDP mixtes

Plus d'1 ha d'espaces publics dont un square de 4 000 m²



18^e



18^e

ORDENER-POISSONNIERS

3,7 HA

67 000 m² SDP mixtes

et 7 000 m² de halles reconverties

1,4 ha d'espaces publics végétalisés dont un jardin de 1,2 ha

LES MESSAGERIES

6 HA

105 000 m² SDP mixtes

dont 10 000 m² de halles reconverties

3 ha d'espaces publics dont 1 ha de jardin

12^e

ESPACES
FERROVIAIRES



UNE DÉMARCHE D'URBANISME TRANSITOIRE

En attendant d'être reconvertis, nos sites et bâtiments vacants sont transformés en espaces transitoires conviviaux et éco-responsables, qui préfigurent la ville de demain.



Grand Train / Ordener

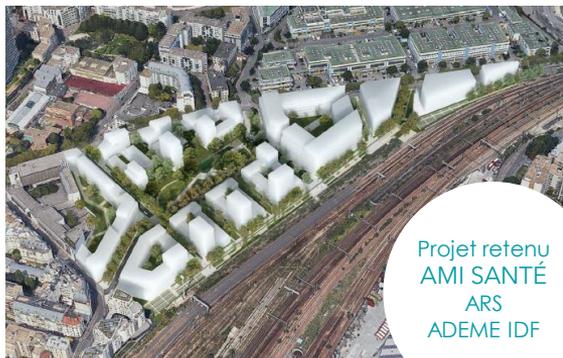


Aérosol / Hébert



Ground Control / Les Messageries

DES ENGAGEMENTS POUR AMÉLIORER LA VALEUR ÉCOLOGIQUE ET LES SERVICES ECOSYSTEMIQUES



➔ HÉBERT

Objectifs :

- Plus d'1 ha d'espaces publics végétalisés
- Quartier confortable
- 100% de toitures actives

➔ LES MESSAGERIES GARE DE LYON DAUMESNIL

Objectif :

- 1 ha de jardin
- Quartier à biodiversité positive
- Quartier éponge

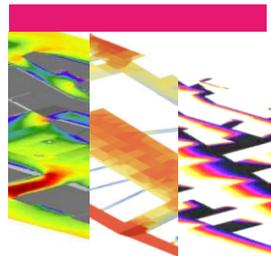
➔ ORDENER-POISSONNIERS

Objectifs :

- Plus d'1 ha d'espaces verts
- Quartier à biodiversité positive
- Quartier à sol fertile

LES MESSAGERIES : QUARTIER BAS CARBONE

UN TISSU
POREUX



UN QUARTIER
À TRÈS HAUTE
QUALITÉ
D'HABITER



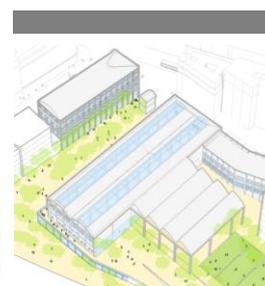
UN QUARTIER
ÉPONGE



UN QUARTIER
À BIODIVERSITÉ
POSITIVE



UN QUARTIER
BAS CARBONE



UN PROTOTYPE
SUR LES
BIODÉCHETS



LES MOBILITÉ
DOMESTIQUES
D'ABORD



Réversibilité
partielle
du bâti

E³C²
pour partie
Performance visée

10000 m²
de PV

50% mix
EnR

Majorité
structure
bois

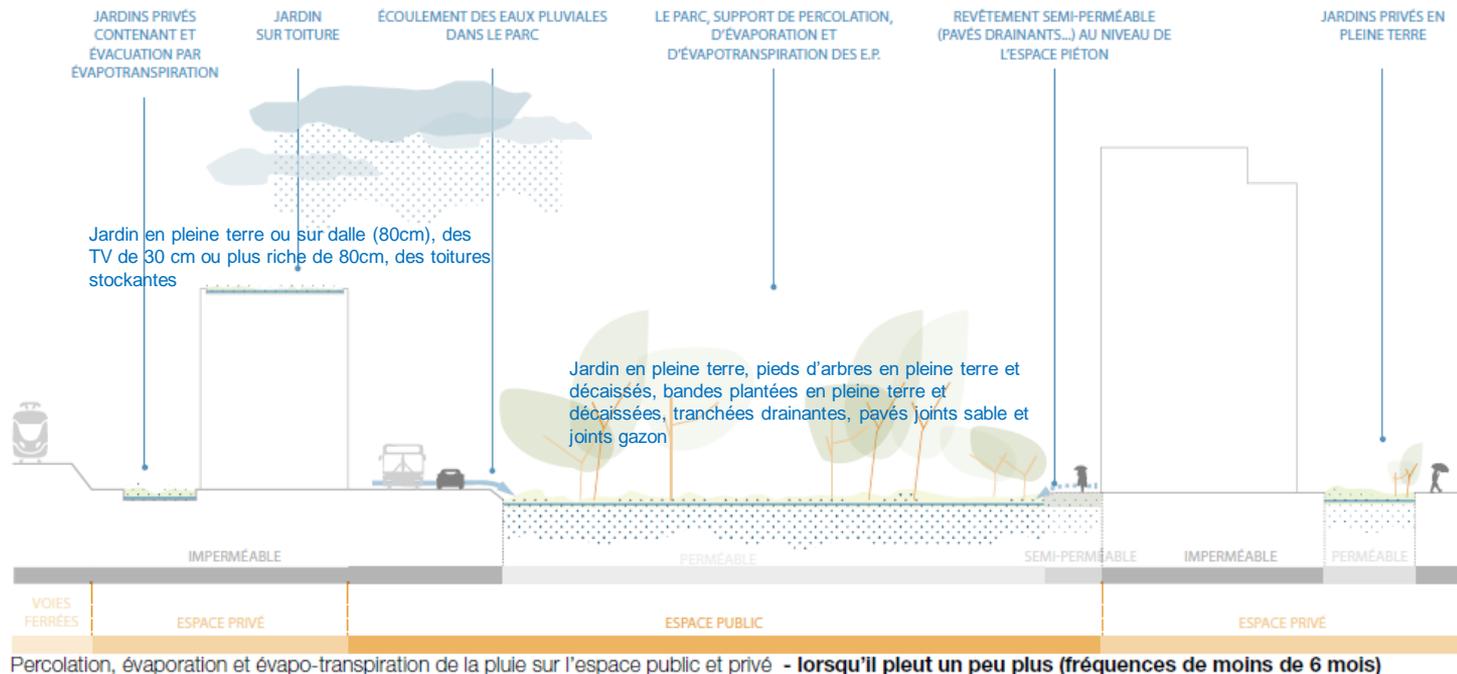
Quartier à
biodiversité
positive

-30%
d'émissions
CO₂

LES MESSAGERIES : FOCUS ERC / ZAN

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES, UN LEVIER DE DEVELOPPEMENT DE LA PLEINE TERRE ET DE LA BIODIVERSITE

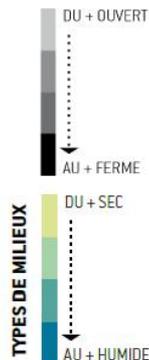
- Zone d'abattement renforcé : 12 premiers mm ou des 80% des 16 premiers mm
- Pour les décennales, une surverse permet aux eaux de rejoindre les espaces de jardins qui sont décaissés pour ensuite s'écouler vers le réseau.
- Imperméabilisation minimale des espaces publics (percolation, l'évaporation et d'évapotranspiration)
- Favoriser la pleine terre sur les parcelles privés : 50% min des espaces libres en pleine terre ou 40% d'un jardin riche pour les lots sur dalle



LES MESSAGERIES : FOCUS ERC / ZAN

CONCEVOIR LE PROJET AVEC LA BIODIVERSITE

- Mosaique de milieux du plus sec au plus humide, grâce à la stratification végétale en fonction du contexte bioclimatique
- Espaces refuges : bandes arbustives fermées au public
- Aménagement du linéaire ferroviaire pour maintenir l'habitat et un axe déplacement des espèces grâce au jardin (chauve-souris, lézard des murailles)
- La recherche de végétalisation à l'échelle bâti par des toitures hautes et basses



Diversité des milieux : du plus sec au plus humide et du plus fermé au plus ouvert (Source : Plan Guide - FBC - 2016)

ORDENER : EXPÉRIMENTATION DE NOUVELLES APPROCHES

UNE DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE INTÉGRÉE DÈS LA CONCEPTION

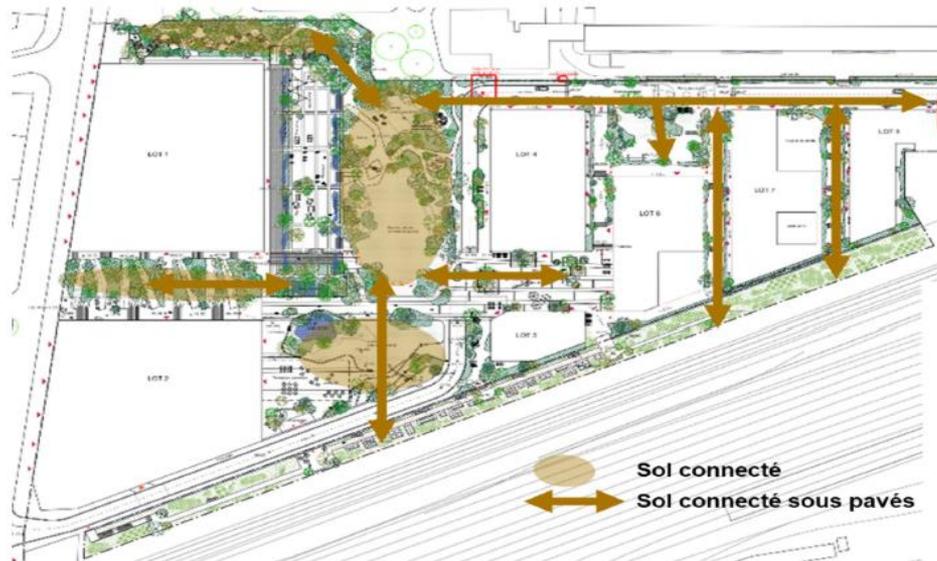


ORDENER : FOCUS ERC / ZAN

- Label Biodiversity Quartier
- Un CBS > 0,6
- Une approche multifonctionnelle :
 - Par trame (Brune, verte, bleue, noire)
 - Par espèce
 - Par service écosystémique
 - Par biophilie
- La reconstruction de sols fertiles in situ



TRAME BRUNE – SOLS CONNECTES ET FONCTIONNELS



biodiversity



PLAN
BIODIVERSITÉ
de Paris
2018 - 2024

ESPACES
FERROVIAIRES



ORDENER : FOCUS ERC / ZAN

EXPLORER LA RECONSTRUCTION DE SOL FERTILE EN LIEN AVEC UNE ECONOMIE CIRCULAIRE

POTENTIEL DE VALORISATION

1 CARACTERISER LA NATURE DES SOLS

Nature des remblais
hétérogènes

Nature de la pollution

Qualité du sol

2 CARACTERISER LES USAGES FUTURS

Design du profil de sol

Nombre et types d'horizons
de sol (parc, arbres, toitures)

Propriété de chacun des
horizons, qualité de sol à
définir

3 QUEL MODE OPERATOIRE

In situ

Reprise mécanique et
amendement en place

On situ

Procédé réalisé sur une
plateforme dédiée sur site

Ex situ

Imports de matériaux d'une
plateforme hors site en IdF



Capacité de stockage liée au phasage ?
Contraintes de transport logistique et prise en
compte des nuisances générées ?
Temporalité des projets ?
Capacité à réutiliser les terres de nos projets
parisiens venant de sites excédentaires ?

PLUS D'INFORMATIONS SUR NOS PROJETS :

[ESPACESFERROVIAIRES.SNCF.COM](https://www.espacesferroviaires.sncf.com)

