

55 620 000 m² / 10 km

Surface utile du parc de bureaux francilien fin 2024, en hausse de 0,3% (160 000 m²) sur un an.

pour l'extension du tram T13 de Saint-Germain-en-Laye à Achères (78). Les travaux ont été lancés le 16 juin.

56 400 

logements autorisés en Ile-de-France de juin 2024 à mai 2025, soit -3,2% sur un an, et 44 900 commencés (-3,3%).

Grand Paris • Ile-de-France

ESSONNE • HAUTS-DE-SEINE • PARIS • SEINE-ET-MARNE • SEINE-SAINT-DENIS • VAL-DE-MARNE • VAL-D'OISE • YVELINES

Responsable régionale : **Nathalie Moutarde** • 20, rue des Aqueducs, 94250 Gentilly

Tél. : 06.67.68.91.10 • nathalie.moutarde@lemoniteur.fr

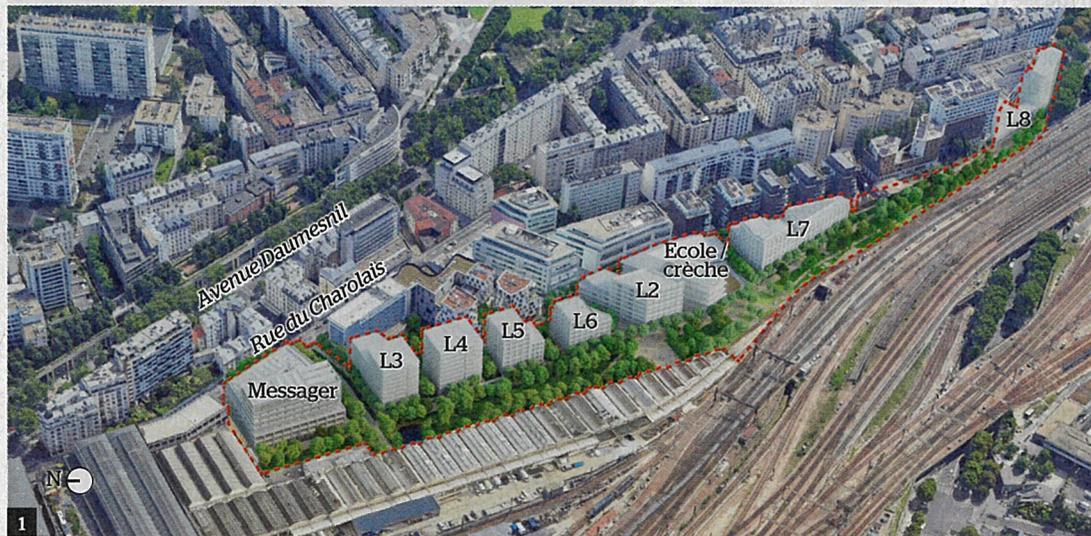
Paris Les Messageries entrent en phase chantier

Le 28 juin dernier, Espaces Ferroviaires a organisé la « Journée des Messageries », du nom du quartier en cours d'aménagement le long du faisceau ferré de la gare de Lyon (XII^e arrondissement). L'occasion pour les Parisiens de (re)découvrir cette emprise de 6,2 ha qui accueillera 600 logements (60 % sociaux, 20 % en locatif intermédiaire, 20 % en accession libre), 44 000 m² de lieux de travail, un équipement public, des commerces... Soit 110 000 m² SP au total dont 20 000 m² réhabilités ou reconstruits.

Le public a aussi pu visiter le chantier de l'immeuble de bureaux Messenger (10 618 m² SP dont 500 m² de commerces et 500 m² de logistique urbaine), sous maîtrise d'ouvrage de la filiale d'aménagement urbain et de développement immobilier du groupe SNCF, première opération à sortir de terre. Le bâtiment, qualifié de « non genré » par son architecte Franklin Azzi, a été pensé dès sa conception dans l'optique d'une mutation possible de ses usages. En structure poteaux-poutres (majoritairement en bois), il est peu profond (14 ou 15 m selon les étages) et intègre quatre noyaux de circulation verticale (alors que trois auraient suffi dans un programme tertiaire « classique »), afin de permettre par la suite la création d'appartements traversants.

« Nous avons aussi renforcé l'isolation acoustique des façades, augmenté la rigidité des planchers... Nous nous sommes également conformés à la règle du C+D qui évite la propagation du feu d'un étage à l'autre, obligatoire dans les bâtiments d'habitation mais pas dans les locaux tertiaires. Sur ces différents points, l'immeuble pourra fonctionner tel quel en logements », détaille Florent Beitone, directeur promotion Ile-de-France d'Espaces Ferroviaires. « Messenger est déjà équipé de balcons en façade sud, qui joueront le rôle de brise-soleil », complète Franklin Azzi. Réalisés en macrolots par Legendre/Arbonis (gros œuvre/charpente bois), Savare (façades bois), Smac (étanchéité) et Spie (lots techniques), les travaux se termineront au quatrième trimestre.

198 logements sociaux et intermédiaires. D'ici là, ceux des premiers programmes résidentiels auront débuté. L'événement du 28 juin visait d'ailleurs à « célébrer l'entrée en chantier des logements », dix ans après le lancement des études par Espaces Ferroviaires. En septembre, ICF Habitat La Sablière, autre filiale de la SNCF, engagera la construction de quatre lots immobiliers totalisant 198 logements sociaux et intermédiaires : L2 (entreprise : Sicra Ile-de-France), L5, L6 et L7, en vue d'une livraison courant 2027. BNP Paribas Immobilier devrait lui emboîter le pas



1 - A terme, l'emprise de 6,2 ha le long du faisceau ferré de la gare de Lyon accueillera notamment 600 logements dont 297 en première phase (lots 2 à 8).
2 - En structure poteaux-poutres, l'ensemble tertiaire Messenger pourra être reconverti en immeuble d'habitation.

en mars 2026 avec les lots L3 et L4 totalisant 99 appartements en accession libre. Le chantier de l'école et de la crèche (3 165 m² SP) devrait suivre un calendrier similaire.

A l'exception du lot L8, dédié à du logement social, et pas encore programmé, la phase 1 s'achèvera en 2028. « Nous réalisons les voiries, trottoirs, éclairage public, etc., au fur et à mesure de la livraison des immeubles. Les espaces publics représenteront 3 ha, soit 50 % de la superficie du quartier », indique Thibaut Calin, directeur de projets urbains à Espaces Ferroviaires. « L'un des grands défis de cette opération a été d'assurer une transition douce entre la ville et le plateau ferroviaire, surélevé de 5 à 7 m, et de créer des espaces publics universellement accessibles, avec moins de 4 % de pente », ajoute Nicola Carnevali, chef de projet à RSHP, architecte-urbaniste du projet urbain.

Grande prairie centrale. Cette première séquence inclura l'aménagement des deux tiers du parc de 1 ha. S'étirant sur 700 m, véritable épine dorsale de l'opération, « il se composera d'une grande prairie centrale continue, entourée de lisières d'arbres fruitiers et de grande tige. Un jardin humide prendra place à l'entrée du quartier où 300 arbres matures seront plantés », détaille le paysagiste Michel Desvigne.

La seconde phase des Messageries se déploiera entre le parc et les voies ferrées, englobant les halles existantes, pour partie conservées. Sa mise en œuvre dépend de la relocalisation du centre d'avitaillement de la gare de Lyon. Les discussions devraient aboutir l'an prochain. ● **Nathalie Moutarde**

Aménageur : Espaces Ferroviaires. **Maîtrise d'œuvre urbaine :** RSHP (architecte-urbaniste, mandataire), Tolila + Gilliland (architecte), Michel Desvigne Paysagiste, Ingérop, Atelier Franck Boutté, Les Eclaireurs. **MOA/architectes des programmes de la 1^{re} phase :** pour Messenger : Espaces Ferroviaires/Franklin Azzi (mandataire) et Hame; pour les logements sociaux et intermédiaires : ICF Habitat La Sablière/Béal & Blanckaert (L2), Bond Society (mandataire) et Le Studio Sanna Baldé (L5-L6), Clément Vergély (L7); pour les logements en accession libre : BNP Paribas Immobilier/TVK et Belval & Parquet (L3-L4); pour l'école et crèche : Ville de Paris/Atelier Serge Joly.

