

SAINT-DENIS, LE 7 MARS 2024

LANCEMENT DES TRAVAUX DE « MESSENGER » UN IMMEUBLE DE BUREAUX 100% RÉVERSIBLE, PREMIER OUVRAGE DU QUARTIER DES MESSEGERIES (PARIS 12^{ÈME})

ESPACES FERROVIAIRES, filiale d'aménagement urbain et de développement immobilier du Groupe SNCF, annonce, en tant que maître d'ouvrage, le début des travaux de l'immeuble de bureaux **Messenger**. D'une superficie de 9 800 m² et situé à deux pas de la Gare de Lyon (Paris 12^{ème}), **Messenger** sera le premier bâtiment à voir le jour au cœur du nouveau quartier des Messageries, l'une des plus ambitieuses opérations de requalification urbaine de la capitale. Conçu par les agences Franklin Azzi Architecture et Hame, **Messenger** incarne une vision innovante de la ville de demain, qui concilie esthétique architecturale, flexibilité d'usages et ouverture sur la nature. La livraison est prévue pour fin 2025.

MESSENGER, AU CŒUR D'UN QUARTIER STRATÉGIQUE

Un pôle économique attractif - Idéalement situé au 65, rue du Charolais et rue Charles Bossut dans le 12^{ème} arrondissement de Paris, **Messenger** bénéficie d'un environnement stratégique à proximité de la Gare de Lyon. Au cœur du pôle tertiaire Gare de Lyon/Bercy et Paris Rive Gauche, devenu le premier quartier d'affaires de l'Est parisien, le bâtiment s'intègre dans un secteur vivant et commerçant, qui a su attirer de nombreux ministères et des entreprises de renommée internationale. Une position privilégiée dans un quartier mixte et résilient, qui allie praticité, dynamisme urbain et qualité de vie en ville.

Une accessibilité exceptionnelle - La proximité immédiate avec la Gare de Lyon offre une connexion directe aux principaux centres d'affaires parisiens via quatre lignes de métro et de RER. Elle assure également une desserte efficace vers les communes du sud-est parisien (Melun, Fontainebleau, Nemours, etc.) ainsi que vers les grandes villes du sud-est de la France, dont l'attractivité a considérablement augmenté ces dernières années.

Encourager les mobilités douces, respectueuses de l'environnement - **Messenger** intégrera 240 places de stationnement vélo et permettra d'installer jusqu'à 60 postes de recharge électrique, encourageant ainsi les modes de transport écologiques au cœur de Paris.

Un quartier propice à la création et à l'inspiration - Situé à proximité des quais de Seine et de l'avenue Daumesnil, **Messenger** propose un cadre de vie particulièrement agréable, source d'inspiration et d'exploration. La promenade le long du Viaduc des Arts, devenu une vitrine de l'artisanat d'art, invite à une expérience immersive dans le monde de la création. Tandis que **Ground Control**, avec ses restaurants et ses concerts, propose une atmosphère culturelle festive et conviviale au cœur de l'ancienne halle ferroviaire du quartier des Messageries.

LE PROJET ARCHITECTURAL : CONCILIER ESTHÉTIQUE ET FLEXIBILITÉ

Un bâtiment 100% réversible - Les agences Franklin Azzi Architecture et Hame ont apporté une réponse architecturale adaptée à l'héritage industriel du site et aux nouvelles façons de travailler. Le projet consistait à valoriser le patrimoine ferroviaire du site, tout en offrant une grande flexibilité d'usages afin de l'adapter aux évolutions sociétales. Pensé dès sa conception comme évolutif et réversible, **Messenger** pourra être transformé en immeuble de logements sans adaptation majeure du bâti. Ce bâtiment s'inscrit donc dans une perspective de construction pérenne, répondant ainsi aux enjeux de la ville. Avec ses lignes épurées, soulignées par l'utilisation de matériaux nobles comme la pierre et le

bois, Messenger s'élève avec prestance et s'intègre harmonieusement dans le nouveau quartier des Messageries.

Place à la lumière ! – Tous les postes de travail sont disposés en premier jour, offrant ainsi un confort d'usage qui répond aux attentes actuelles des collaborateurs. Un patio arboré au cœur de la cour centrale et les terrasses suspendues offrent une vue panoramique sur le parc et ajoutent une touche de nature à l'environnement de travail.

Des bureaux modulaires - À chaque niveau, Messenger propose des environnements de travail flexibles, permettant d'adapter la configuration des bureaux selon les besoins des équipes. Les espaces collaboratifs pourront ainsi accueillir du mobilier modulaire pour créer des salons d'étage ou des espaces de réunion informelle ouverts.

Un immeuble ouvert sur la nature - Situé au cœur d'un nouveau parc paysager de 3 hectares (dont 1 hectare de parc central), Messenger est un bâtiment ouvert sur l'extérieur et sur le végétal. En plus d'un jardin au Nord de son hall d'entrée, chacun des niveaux (du R+4 au R+7) bénéficie de terrasses suspendues, conçues comme de véritables espaces de vie. Au R+7, le roof top et sa vaste terrasse couverte offrent une vue panoramique sur les toits de Paris.

UNE CONCEPTION VERTUEUSE ET BAS CARBONE

Un bâtiment frugal - Conçu avec l'appui du bureau d'études environnemental ZEFCO, la sobriété est au cœur du projet Messenger. La consommation énergétique est 60% inférieure à celle d'un bâtiment strictement réglementaire. Le chaud est couvert par le réseau de chaleur urbain alimenté à 50% par des énergies renouvelables, et l'électricité par une toiture photovoltaïque, permettant une réduction drastique des émissions de CO₂ de 25% par rapport à la réglementation environnementale. La minimisation du béton et l'utilisation de matériaux historiques et biosourcés comme la pierre et le bois en façade assurent une construction très bas carbone.

En lien avec l'engagement d'ESPACES FERROVIAIRES auprès du Booster du Réemploi, 2 solutions minimum favorisant le réemploi, la réutilisation ou le recyclage, ont été demandées aux entreprises, dans le cadre des marchés travaux et dont les lots le permettent. L'objectif étant ici d'atteindre 2% du coût de construction dédiés au réemploi, au recyclage et à la réutilisation.

Un projet ambitieux sur le plan environnemental, Messenger a obtenu, dès la phase conception, les certifications :

- HQE, Niveau Excellent
- Certification E+C- niveau E3C1
- Label Biodiversity
- Label Ready to Service 1 étoile

En cours d'obtention :

- Certification BREEAM niveau Excellent

A noter que 320 Kg de CO₂/m² SDP seront économisés tout au long de la durée de vie du bâtiment Messenger par rapport à un bâtiment BBCE (Bâtiments Bas Carbone), soit une économie totale de 4 000 tonnes de CO₂... soit 60 000 tonnes de fonte de glacier évitée.

Situé dans un quartier à biodiversité positive - Messenger se déploie dans un quartier qui s'impose comme un modèle d'intégration harmonieuse de la nature au sein de la vie urbaine. Le traitement paysager des Messageries a été pensé pour créer un quartier à biodiversité positive, propice à la qualité de vie quotidienne : 50% du quartier est végétalisé (dont 30% de pleine terre) permettant ainsi la prolifération d'une faune et d'une flore spécifiques et diversifiées.

UN CHANTIER RESPONSABLE ET CONCERTÉ

Conçu et développé sur le temps long avec les habitants, le quartier des Messageries s'appuie sur une démarche de dialogue et de concertation avec une attention portée aux riverains. Il bénéficie ainsi de la charte « Chantiers à faibles nuisances » qui précise les engagements d'ESPACES FERROVIAIRES à l'attention de l'ensemble des intervenants des chantiers. Poussières, bruits, gênes de stationnement,

perturbations de circulation : le chantier est organisé pour limiter au maximum les nuisances pour les riverains, mais aussi pour l'environnement. ESPACES FERROVIAIRES a également mis en place des réunions d'information permettant d'échanger régulièrement avec les riverains sur l'avancée du projet et les accompagner tout au long du processus.

Pour Fadia KARAM, directrice générale d'ESPACES FERROVIAIRES : « Quelle fierté pour nous de voir ce projet se concrétiser et entrer en phase travaux ! Messenger, conforme aux exigences de la RE2020, illustre notre ambition de voir se construire une ville durable, respectueuse de son voisinage mais aussi de la biodiversité. Cet immeuble, pensé dès l'origine pour être réversible, a déjà obtenu en phase de conception la plupart des certifications environnementales les plus rigoureuses et proposera un confort d'usage exceptionnel à ses futurs occupants. L'emploi de matières naturelles telles que le bois, la pierre et la végétation créent un univers vibrant et serein où la pureté des lignes et l'ouverture à la lumière naturelle apaisent et inspirent. Messenger est un lieu dédié à l'intelligence collective ».



© Franklin Azzi Architecture, Hame architecte associé, L'Autre Image (Cliquez sur l'image pour obtenir la HD)



© Franklin Azzi Architecture, Hame architecte associé, L'Autre Image (Cliquez sur l'image pour obtenir la HD)

MESSENGER

LES CHIFFRES-CLES

9 873 m² de bureaux du RdC au R+7
467 m² de commerces
725 m² d'Espace de Logistique Urbaine (ELU)
Terrasses accessibles en R+3 et R+7
Terrasses végétalisées en R+4 et R+8
1 espace de restauration (cafétéria en R+3)

1 local à vélo de 240 places et ses vestiaires

Au cœur des Messageries :

1 hectare de parc central
3 000 m² de commerces et services de proximité
1 équipement scolaire (1 école, 1 crèche)
600 logements
7 000 m² de halle réhabilitée

LE CALENDRIER

Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2024
Fin de la structure / des façades : 2nd trimestre 2025
Livraison : 4^{ème} trimestre 2025

L'ÉQUIPE

Aménageur : ESPACES FERROVIAIRES

Promoteur : ESPACES FERROVIAIRES

Équipe de Maîtrise d'œuvre :

Architectes : Franklin Azzi Architecture / HAME
AMO environnement : ZEFCO
BET : CE Ingénierie / SFICA / EDEIS
BET Fluides : SFICA / EDEIS
Economiste : AE 75
Coordinateur des études : ARTELIA
Maître d'œuvre d'exécution : EDEIS
Préventionniste : CASSO & Associés
Bureau de contrôle : SOCOTEC
Coordonnateur SPS : BECS
Entreprises travaux :
GO et Charpente bois : LEGENDRE/ARBONIS
CET : SPIE
Façades : SAVARE EIFFAGE
Étanchéité : SMAC
Appareils élévateurs : SCHINDLER

A PROPOS D'ESPACES FERROVIAIRES

Au sein de SNCF Immobilier, ESPACES FERROVIAIRES, filiale d'aménagement urbain et de développement immobilier du Groupe SNCF, redonne vie aux sites ferroviaires qui n'ont plus d'utilité d'exploitation. Ses équipes valorisent ces espaces fonciers exceptionnels, afin de créer la ville de demain en partenariat avec les collectivités locales, les promoteurs, les bailleurs sociaux, les investisseurs et les utilisateurs.

ESPACES FERROVIAIRES maîtrise toute la chaîne de compétences qui concourent à la régénération des sites ferroviaires et à les réintégrer à la ville : libération des fonciers, conception et réalisation du projet d'aménagement, construction et promotion des programmes immobiliers. Chaque projet appelle une démarche unique et sur-mesure au travers d'un étroit partenariat avec les collectivités pour fabriquer un morceau urbain durable et créer des mixités d'usages, des partenariats, des aspirations sociales, sociétales et économiques.