

Les quartiers de gare : nouveaux pôles urbains ?

Stanislas CEBRON de LISLE
Directeur des Projets Urbains
SNCF Retail & Connexions

Ioannis VALOUGEORGIS
Directeur délégué à l'aménagement
Société du Grand Paris

Réunion du 6 juin 2019

Les quartiers de gare : nouveaux pôles urbains ?

Stanislas CEBRON de LISLE
Directeur des Projets Urbains
SNCF Retail & Connexions

Réunion du 6 juin 2019

LES QUARTIERS DE GARE : NOUVEAUX PÔLES URBAINS ?

IEIF - 6 JUIN 2019

S. Cebron de Lisle



Les gares, des « hyper-lieux » dans la ville



LES GARES : UNE TRÈS HAUTE INTENSITÉ DE FLUX

3 029 GARES

10 MILLIONS
DE VISITEURS PAR JOUR

2,5 MILLIARDS
DE VOYAGEURS PAR AN

sophie
wright

OTHERS
HISTORIES

BOWIE

PETIT VOILIER

PETIT VOILIER

NOUVEAUX

CHANG

HARTIM

LES GARES, UN LIEU D'ACCUEIL MULTI-USAGES ET MULTI-FONCTIONS

VOYAGEURS RIVERAINS
LOISIRS
ACTIFS VOYAGEURS
PENDULAIRES
VOYAGEURS AFFAIRES TRAVERSANTS
ACCOMPAGNANTS

Des profils

LES RITUELS
DU GRAND DÉPART
CHECK-LIST LA ROUTINE
DU PRO QUOTIDIENNE
LE DERNIER LA PARENTHÈSE
SOUVENIR PLAISIR
L'OPTIMISATION DU
QUOTIDIEN

Des usages

LES GARES, DES LOCALISATIONS STRATÉGIQUES DANS LA VILLE



DES QUARTIERS DE
GARES À REACTIVER !
PORTEURS DE PROJETS DE
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE,
TERTIAIRE, CULTUREL...



LA GARE :
UN RÔLE ESSENTIEL
DANS LA DYNAMIQUE
DES CŒURS DE VILLES

LES GARES, UN PATRIMOINE EXCEPTIONNEL & UNE RESPONSABILITE « HISTORIQUE »



...QUI IMPOSENT DE NOMBREUSES CONTRAINTES ET
EXIGENCES D'ENTRETIEN OU DE RÉHABILITATION !

Des gares , ...aux quartiers de gare



DE LA GARE AU P.E.M. (POLE D'ÉCHANGES MULTIMODAL) – ST BRIEUC



- + Réorganisation des échanges multimodaux
- + Création d'un vrai parvis
- + Franchissement / gare « bi-face »
- + Rationalisation du stationnement
- + ..développement urbain à MT

DE LA GARE AU P.E.M. (POLE D'ÉCHANGES MULTIMODAL)



Plan d'aménagement du pôle d'échanges multimodal de Haguenau



- + Destruction-reconstruction de la gare
- + Mise en place d'un P.E.M., nouveau parvis
- + Développement urbain (tertiaire, logements) à MT

RECREER LA COUTURE AVEC LE CENTRE-VILLE ST- BRIEUC



RELIER LA GARE AU FLEUVE – BORDEAUX (APSYS)



PARVIS DE GARE – BORDEAUX (APSYS)



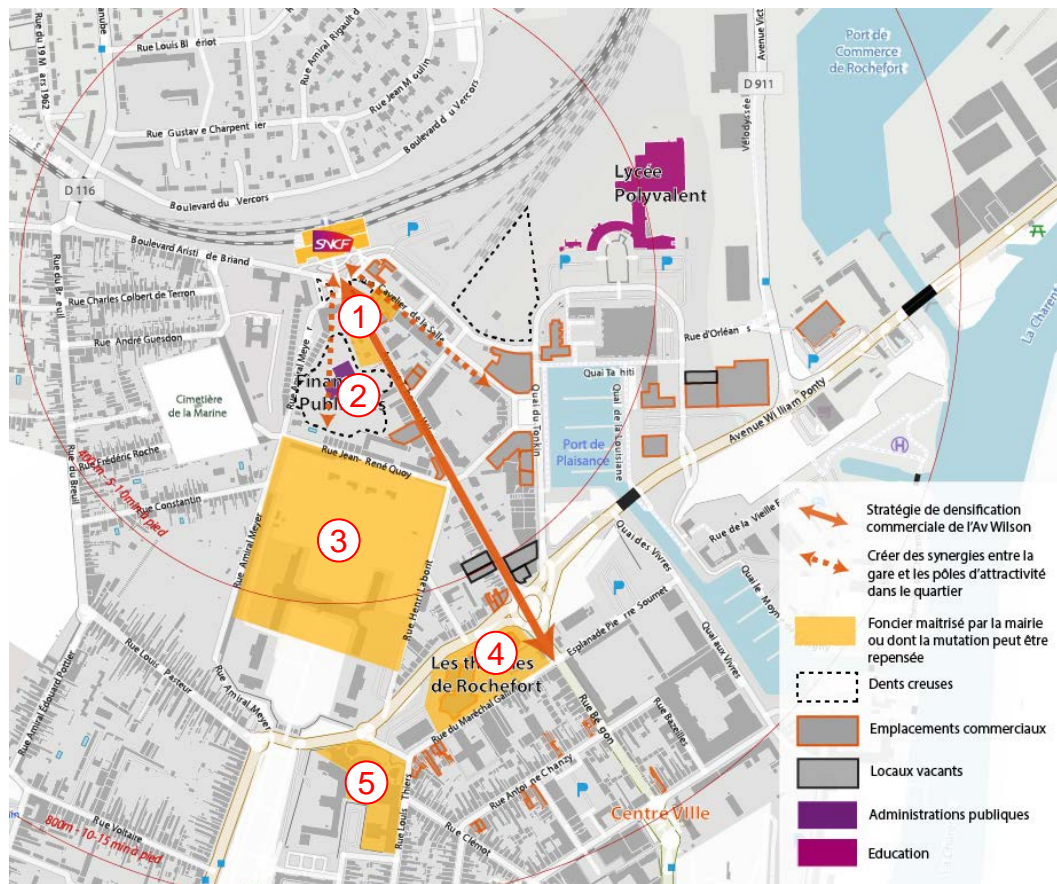
RETAIL &
CONNEXIONS



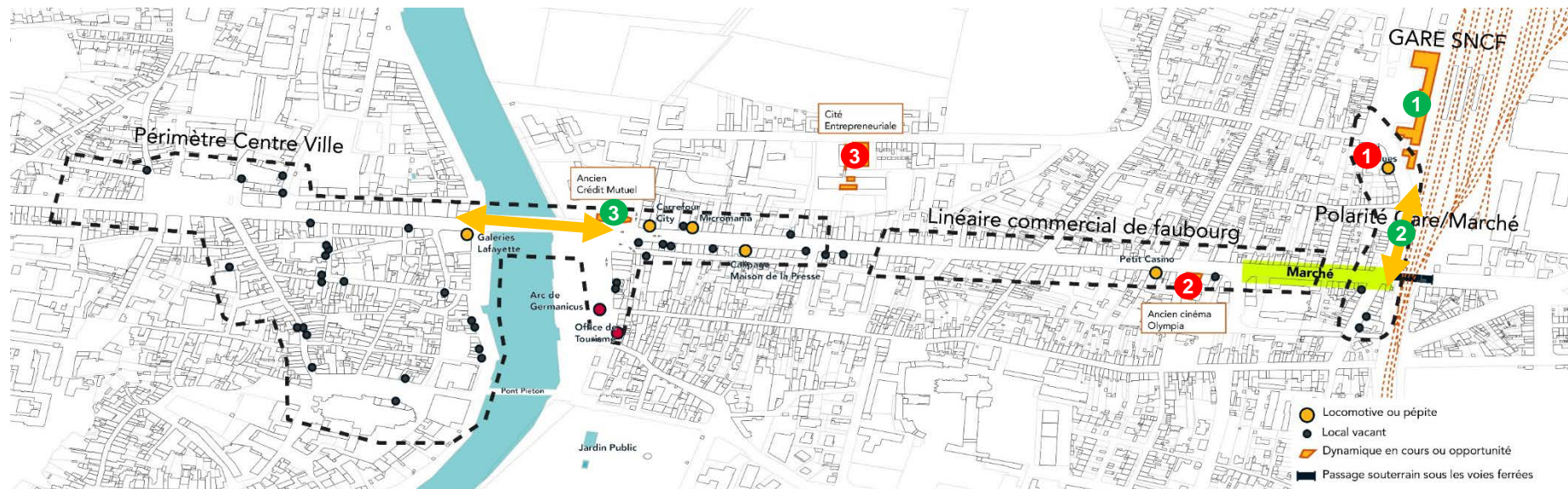
QUARTIER DE GARE ROCHEFORT

DE NOMBREUSES OPPORTUNITÉS FONCIÈRES LE LONG DE L'AXE WILSON

- ① Une maîtrise publique de plusieurs locaux à proximité de la gare, dont le local de Rbus qui sera prochainement déplacé dans le bâtiment de la gare
- ② De nombreuses dents creuses et emplacements vacants situées le long de l'avenue Wilson
- ③ Projet de l'ancien hôpital de la Marine
- ④ Emprise des thermes actuelles
- ⑤ Emprise de l'ancien Hôpital Saint Charles



SAINTES - UN SECTEUR EN MUTATION



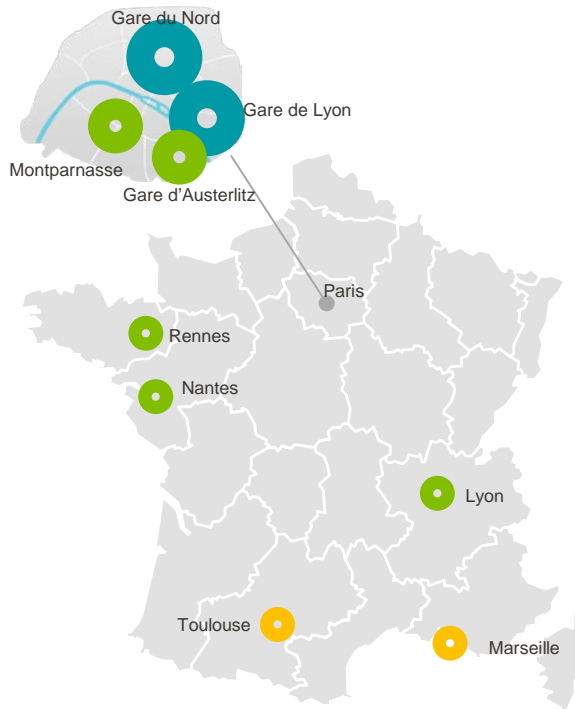
DES DYNAMIQUES DANS LE SECTEUR GARE

- 1 Ouverture prochaine du quai du Blues
- 2 Ex-cinéma Olympia: projet de maison médicale + logements
- 3 Cité Entrepreneuriale: installation prévue d'une école de la numérique, investie par SNCF Développement, présence de start-ups locales

DES OPPORTUNITÉS DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉLIORATION

- 1 Surfaces bâtiment gare : ex-buffet de Gare (188+ m²) + salle réunion (88 m²)
- 2 Liaisons gare - ville : avenue de la Marne - avenue Gambetta
- 3 Local Crédit Mutuel

NOS GRANDS PROJETS



Gare	Echéance	Investissement estimé (M€)*
------	----------	-----------------------------

Projets démarrés

● Nantes	2020	60
● Rennes	2020	80
● Paris Montparnasse	2020	150*
● Paris Austerlitz	2021	290
● Lyon Part Dieu	2022 est.	130

Projets émergents à fort enjeu

● Marseille	À déterminer	-
● Toulouse	2026 est.	-
● Grand Paris Nord	2024	-
● Grand Paris Lyon	À déterminer	-

* Incluant les investissements des partenaires

RETAIL &
CONNEXIONS





GARE DE NANTES

NANTES

UNE FUTURE GARE EMBLEMATIQUE

Le quartier

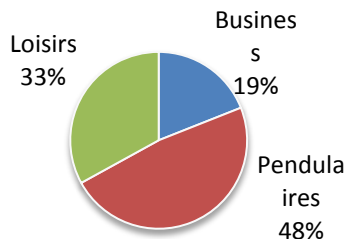
Située en cœur de ville, dans la continuité du jardin des plantes. La gare de Nantes bénéficie d'un emplacement idéal situé à proximité du vieux centre côté nord ainsi que de la récente zone d'activité EuroNantes côté sud.

8 500 RÉSIDENTS
à -10 min à pieds

8 000 ACTIFS
à -10 min à pieds

20,6 %
de hauts revenus

Typologie voyageurs



La gare livrée en 2020

Création d'une mezzanine reliant le BV sud et le BV nord dont l'architecture est signée par M. Rudy Ricciotti.

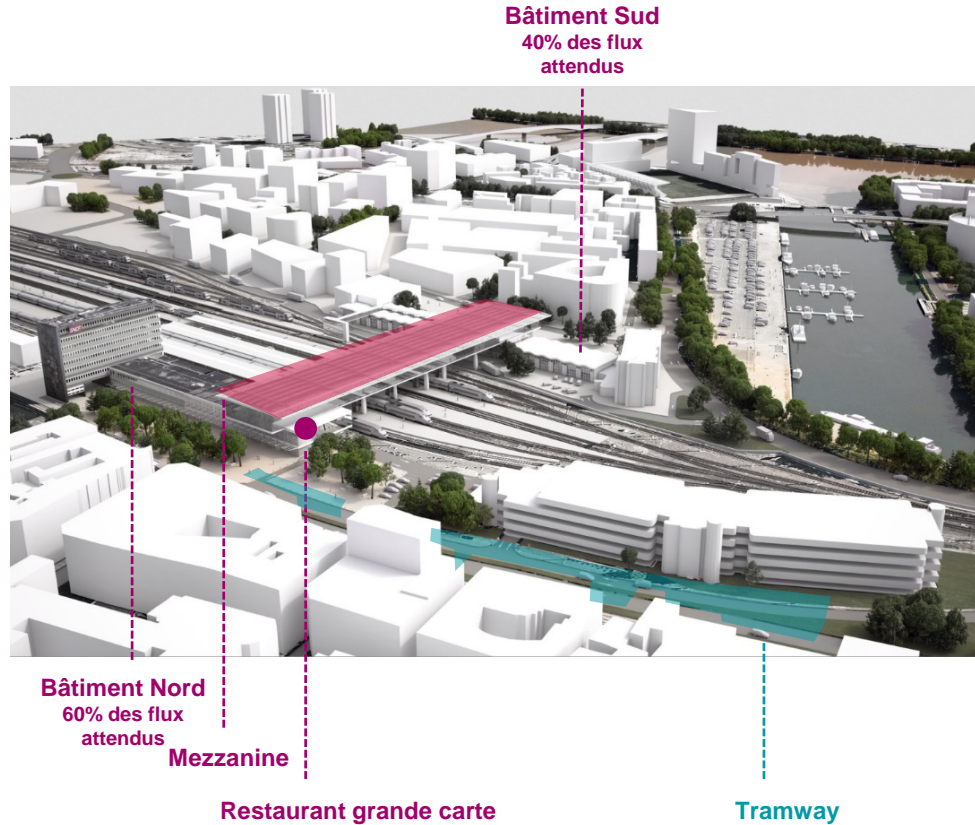
Une gare alliant confort, modernité et ouverte sur la ville offrant un point de vue unique à travers la mezzanine.

10M
de voyageurs annuel
Flux 2016

25M
de voyageurs annuel
à horizon 2030

+2,9M
d'utilisateurs non
voyageurs

NANTES - ETAT PROJETÉ



PARIS AUSTERLITZ



PARIS AUSTERLITZ

- + La plus petite des 6 gares parisiennes
- + Située dans un quartier profondément rénové et plutôt aisé
- + Bâtiment ancien très dégradé avant les travaux
- + Début en 2011 -> achèvement en 2024

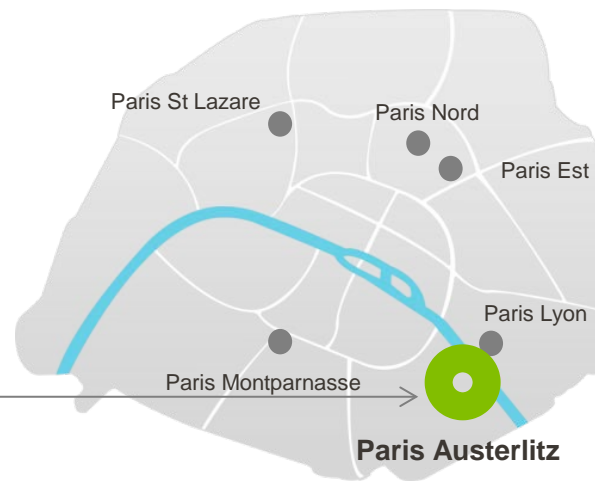
PROGRAMME SNCF (290 M€) :

- + Gare programmée pour absorber un doublement du trafic voyageurs (23 MV/an actuellement)
- + Augmentation des commerces : 2 000 -> 26 000 m²
- + Augmentation des parkings : 80 -> 500 places
- + Réduction de la surface d'exploitation ferroviaire : 22 000 à 14 000 m²

PROGRAMME PARTENAIRES :

- + Création de bureaux : 0 -> 50 000 m²
- + Création d'un hôtel : 0 -> 6 500 m²
- + Création de logements sociaux : 0 -> 11 500 m²

6 gares majeures à Paris



RETAIL &
CONNEXIONS



PARIS AUSTERLITZ

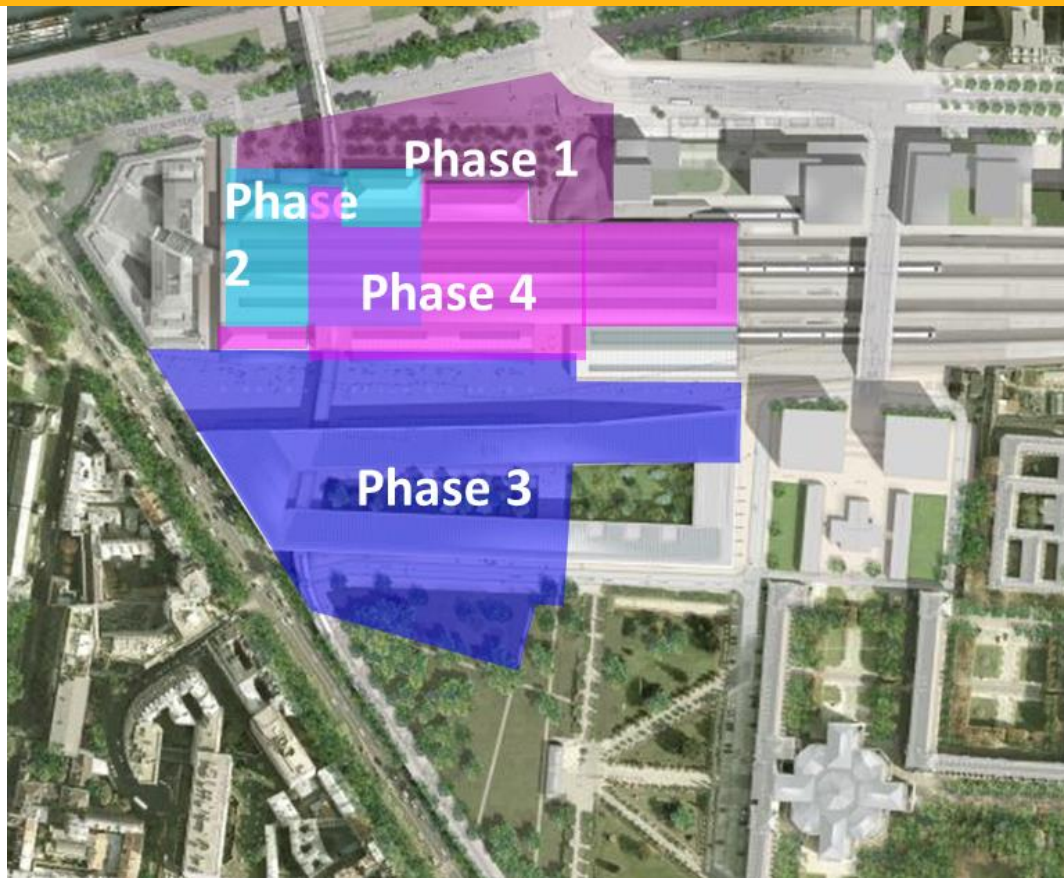


RETAIL &
CONNEXIONS



PARIS AUSTERLITZ

- Phase 1 : 2011 - 2016**
Bâtiment historique côté Seine
- Phase 2 : 2013 – 2018**
Bureaux SNCF et ¼ GHV
- Phase 3 : 2017 – 2024**
Bureaux extérieurs à la gare
- Phase 4 : 2019 – 2024**
Commerces intermodalité et GHV



ETAIL &
CONNEXIONS



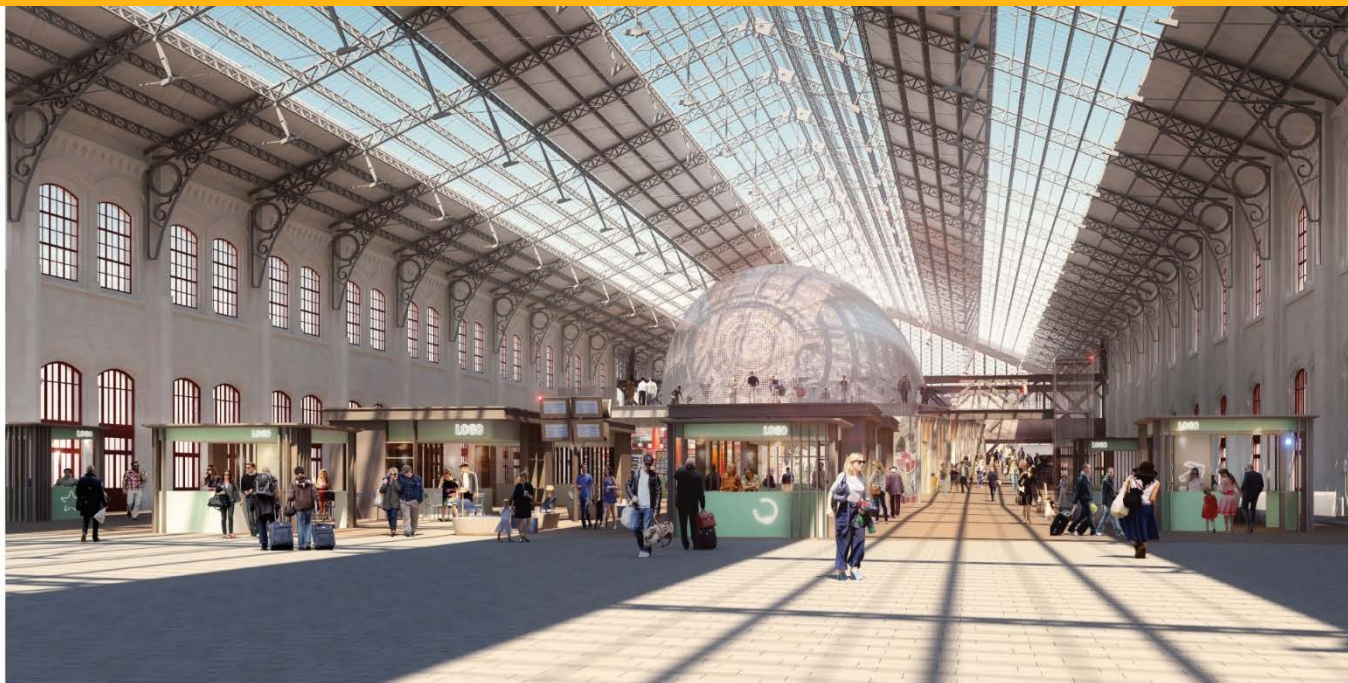
PARIS AUSTERLITZ

Aménagement cour Seine

AMÉLIORER
L'ACCÈS POUR LES
UTILISATEURS DU
QUARTIER ET
VOYAGEURS
VENANT DE LA
GARE DE LYON



PARIS AUSTERLITZ



Rénovation grande halle voyageurs: SERVICES ET COMMERCES



PARIS AUSTERLITZ



**Aménagement cour
Museum**



PARIS AUSTERLITZ

**Aménagement cour
Museum**



PROJET MATABIAU TOULOUSE : UNE EXTENSION DU CENTRE-VILLE



Un projet sur
135 ha
au cœur de la
métropole

Environ
300 000 m²
de bureaux et
d'activités tertiaires

Environ
50 000 m²
de commerces, de services
et de loisirs

150 000
voyageurs par jour
à Matabiau après
2030

Environ
2 500
logements

- Bureaux
- Logements
- Commerces, services et loisirs
- Gare multimodale


AXE 3 Conforter et étendre son circuit marchand

1. Cartographie des circuits du centre-ville marchand

Hypercentre de Toulouse
Offre commerciale

- Secteur commercial principal
- Mass Market dominante PAP
- Alimentaire
- Dominante haut de gamme
- Culture et indépendants points (PAP design...)
- Restauration / Snacking
- Centre commercial


Le renforcement du tissu commercial constitue une véritable force d'hypercentre pour se démarquer en secteurs proposant une offre commerciale locale et spécifique.



2. Étendre le centre-ville marchand aux franges de l'hypercentre...

Centre-ville marchand de Toulouse
Circuit et parcours - Espace d'aménagement

- Secteur commercial principal
- Espace d'aménagement
- Futur site d'intérêt commercial
- Liaisons en cours de renforcement
- Franchissement à mieux traiter
- Liaisons à mieux traiter
- Repères à conforter



UNE RÉPONSE ...POUR LES (TRÈS) PETITES GARES...

Fabriquez les **1001 GARES** *de votre territoire*

UN APPEL A PROJETS NATIONAL



- + Appel à projets sur gares et locaux « sans commercialité » / à faible potentiel – plate forme Web dédiée
- + Champ d'activités très ouvert (tiers-lieux, services, tertiaire, éphémère, ...) et niveau de redevance ajustée au business model du preneur
- + Approche « Bottom Up » : projets issus des acteurs locaux, publics ou privés.
- + Action volontairement décentralisée au niveau des Agences régionales

-

Mobilisation d'opérateurs innovants



Villages Vivants

Redonnez le sourire
aux centres-villes !



Mobilisation d'opérateurs innovants



COMPTOIR
de **CAMPAGNE**

*Services et produits d'ici
qui me simplifient la vie!*



RETAIL &
CONNEXIONS



M
& ERCI !

Les quartiers de gare : nouveaux pôles urbains ?

Ioannis VALOUGEORGIS
Directeur délégué à l'aménagement
Société du Grand Paris

Réunion du 6 juin 2019

**Société
du Grand
Paris**



Les quartiers des gares, des nouveaux pôles urbains ?

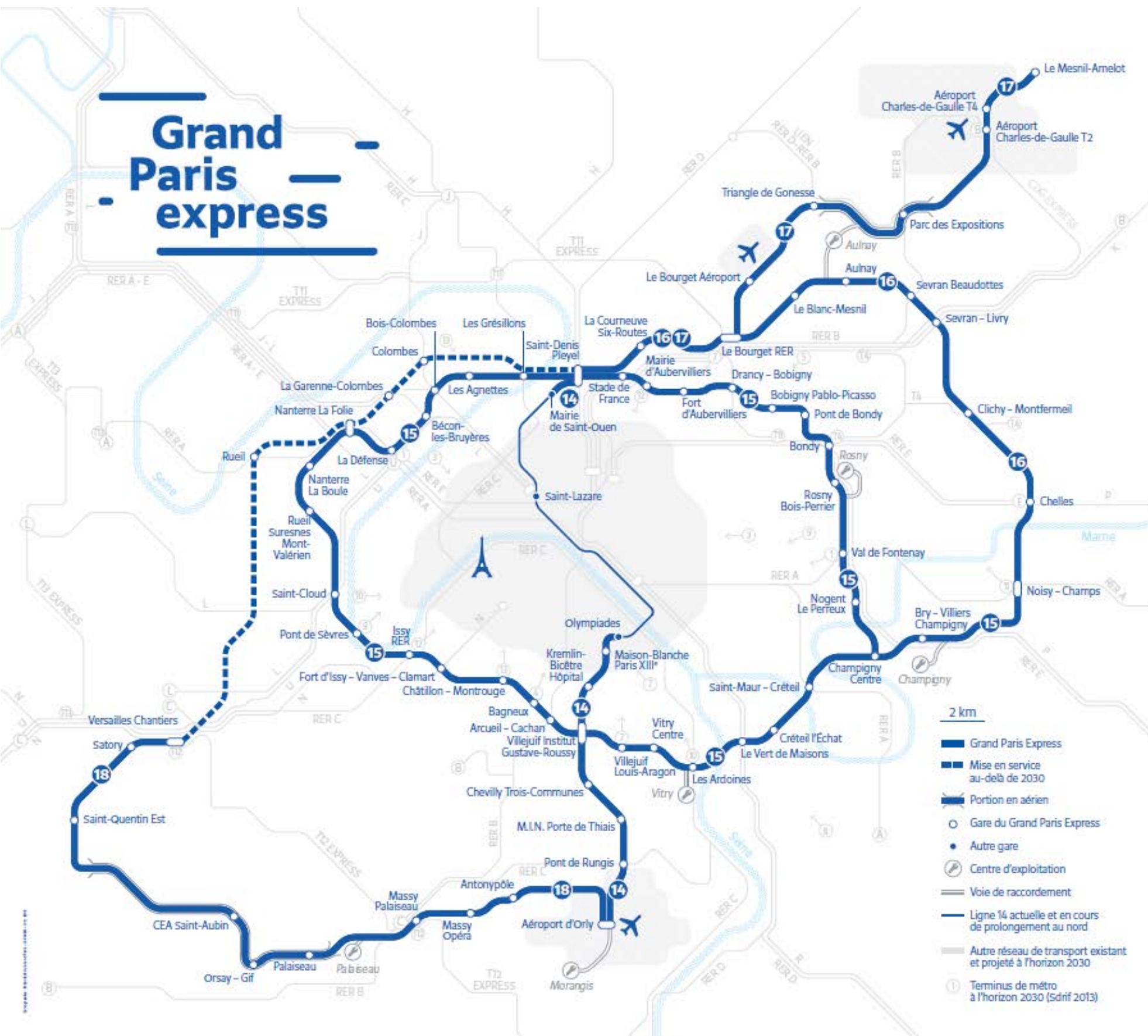
Ioannis VALOUGEORGIS
Directeur délégué à l'aménagement
Société du Grand Paris

IEIF - 6 juin 2019

“The Grand Paris is an urban, social and economic project (...) based on the construction of a new public transportation network.”
(article 1 of the “Grand Paris” Act, June the 3rd 2010)



Grand Paris express



Calendrier de mises en service

2024



2025



2027



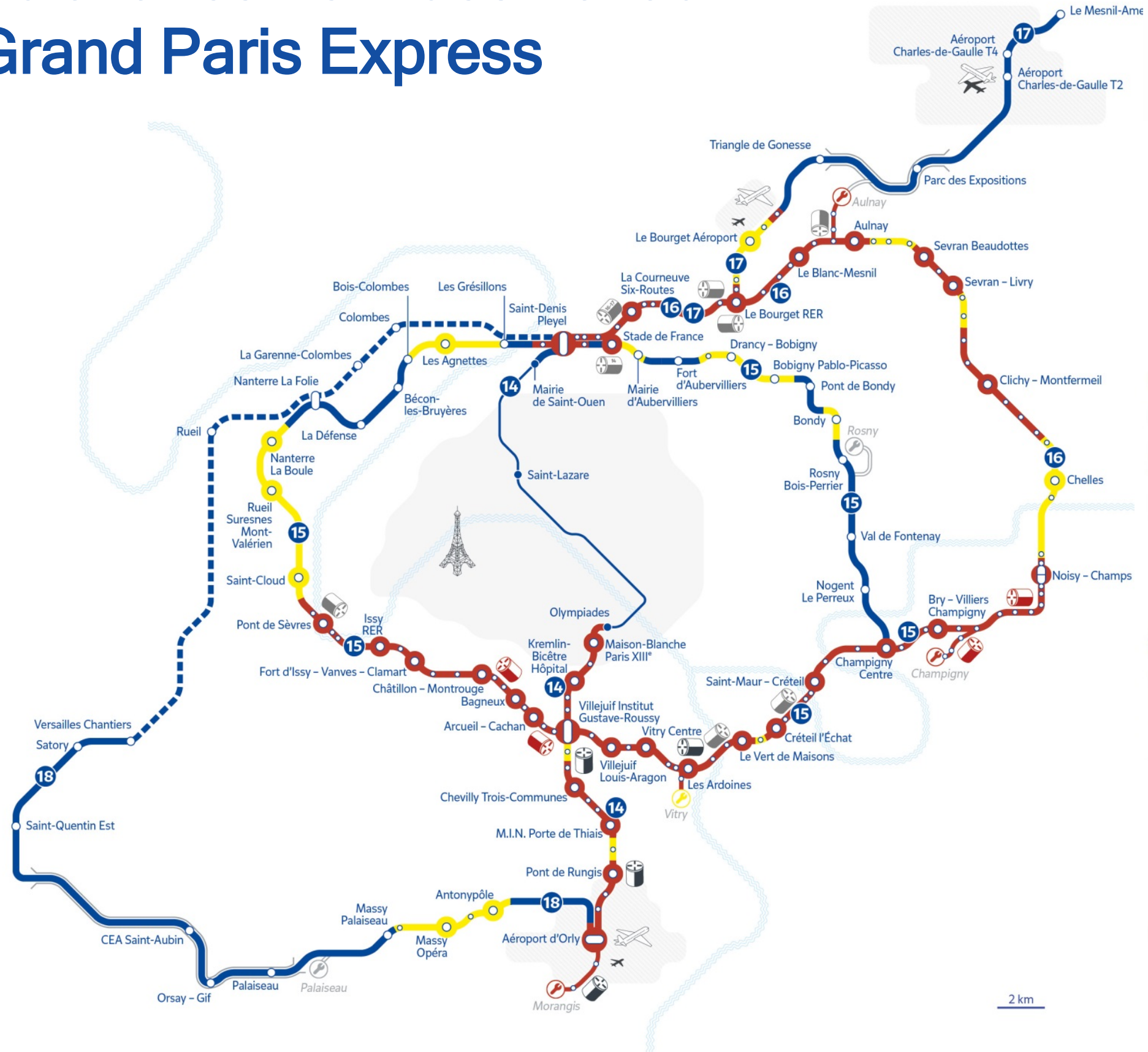
2030



* Selon faisabilité technique

LE NOUVEAU METRO, RÉALISÉ PAR


Etat d'avancement des travaux du Grand Paris Express



-  Travaux préparatoires
-  Travaux de génie civil
-  Centre d'exploitation en travaux préparatoires
-  Centre d'exploitation en génie civil

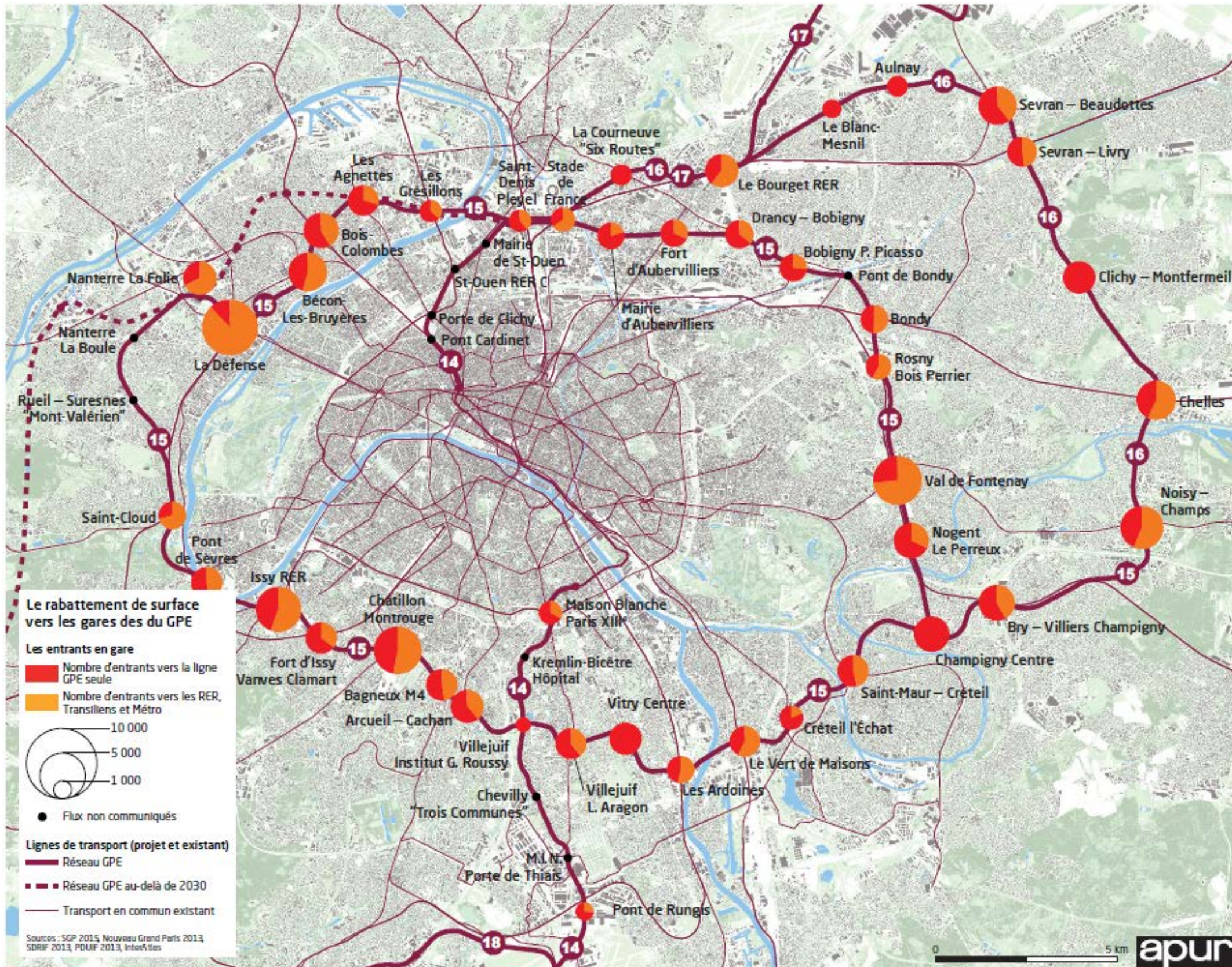
2 km

-  Grand Paris Express
-  Mise en service au-delà de 2030
-  Portion en aérien
-  Gare du Grand Paris Express
-  Autre gare
-  Centre d'exploitation
-  Voie de raccordement
-  Ligne 14 actuelle et en cours de prolongement au nord

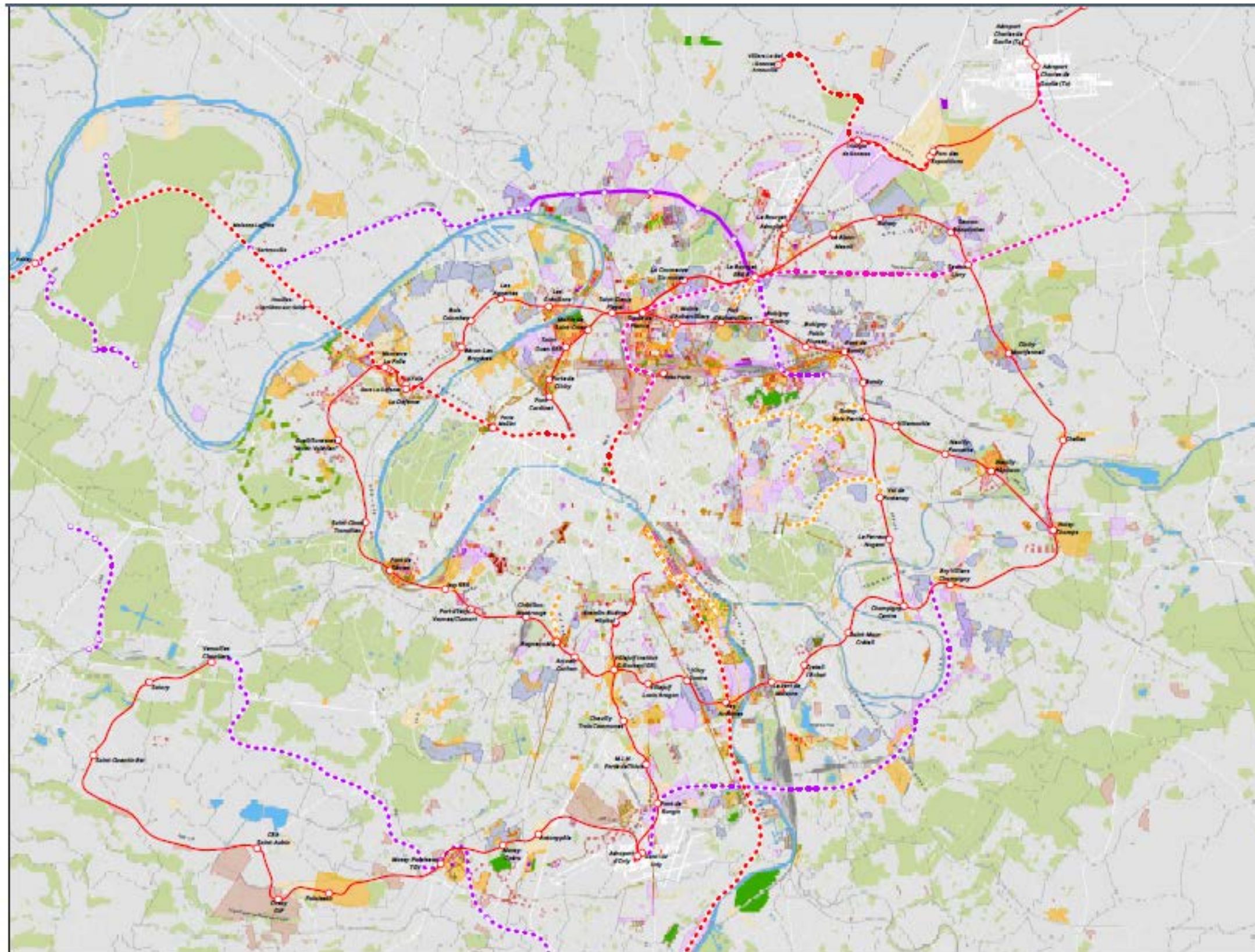
 Tunnelier en cours de montage sur site
 Tunnelier à venir en 2019

2 km

Le rabattement de surface vers les gares du GPE



La création d'une nouvelle dynamique urbaine



Les dynamiques de projet urbaines et de transport à l'oeuvre dans la métropole

- Territoriale - études
- Métro - études
- RER - études
- CDG Express - études
- Réseau du Grand Paris - études

Notes : les données sont illustrées sur la base des études en cours et des projets en phase de planification.

Projets urbains
Dernière illustration connue des études en cours

- Métro projet
- Métro réhabilité
- Réhabilitation éolienne
- Espace vert public en projet
- Espace public à aménager
- Espace public à aménager

Secteur d'opérations

- DAC en cours
- DAC à l'étude
- Autre périmètre d'aménagement
- Périmètre d'étude
- Périmètre de diffusion
- Périmètre de renouvellement
- Périmètre d'urbanisme

L'articulation entre urbanisme et infrastructure de transport

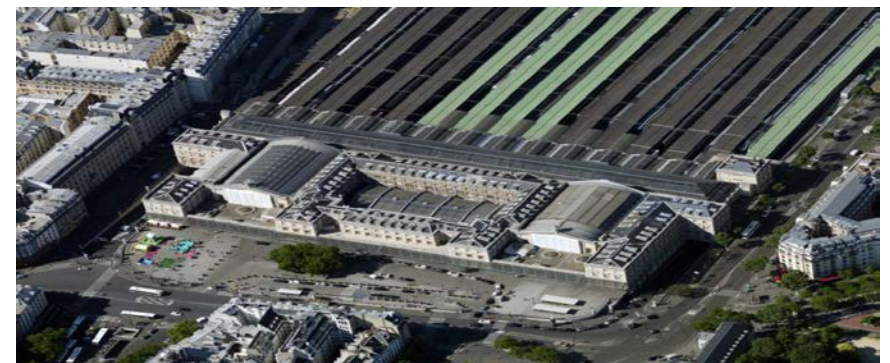
Dans Paris: des gares monumentales...



Gare de Lyon



Musée d'Orsay , ancienne Gare Paris/Orléans

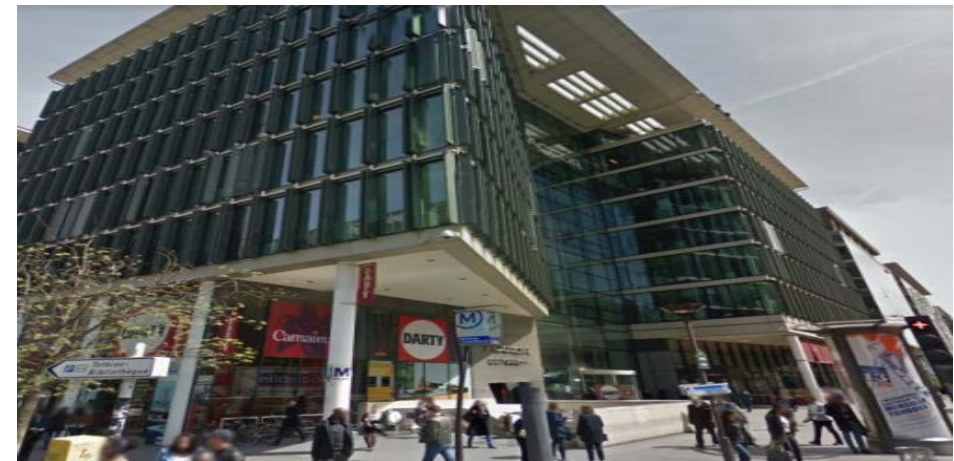


Gare du Nord

Dans Paris : ... ou des stations sur l'espace public ou intégrées au tissu urbain



Port-Royal



BNF



Rome



Pernety

L'articulation entre urbanisme et infrastructure de transport

Hors de Paris: historiquement des stations indépendantes du tissu urbain



Sceau



Choisy-le-Roi



Pointe du Lac

Les Agnettes



Future station Bagneux M4



Champigny-sur-Marne



Avec le Grand Paris, de nouvelles centralités grâce aux gares emblématiques



Gare de « Villejuif Institut Gustave Roussy »



Gare de « Saint-Denis Pleyel »

L'articulation entre urbanisme et infrastructure de transport

. . . et des gares/stations support de projets urbains . . . grâce aux PROJETS CONNEXES

« Issy RER »



« Les Ardoines »



« Créteil L'Echat »



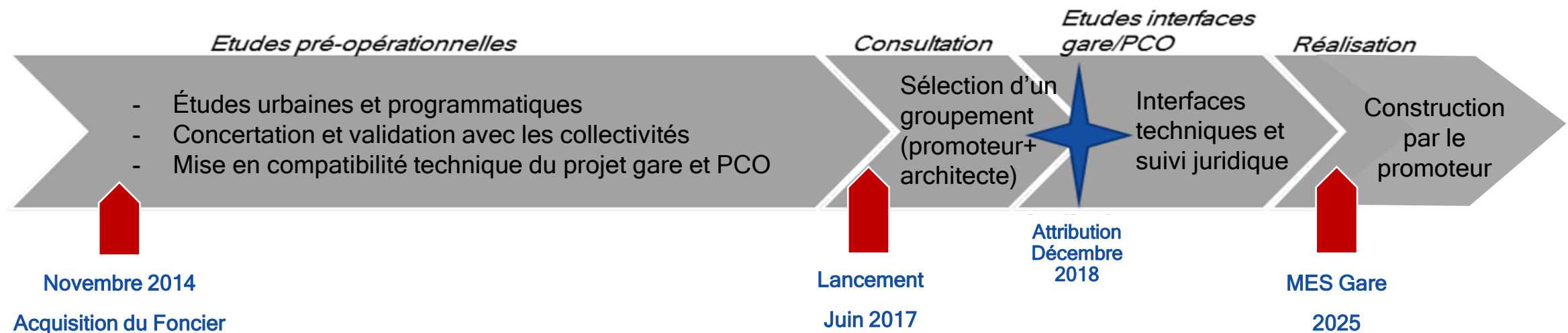
« Aulnay »



Le processus SGP

Exemple : Aulnay-sous-Bois / Projet attribué le 12 décembre 2018

Groupement Eiffage Immobilier / Verrechia Construction / Wilmotte & Associés Architectes
27 616 m² de SDP
dont 371 logements, 1200 m² de commerces et crèche, 300 places de stationnement mutualisées et mutables

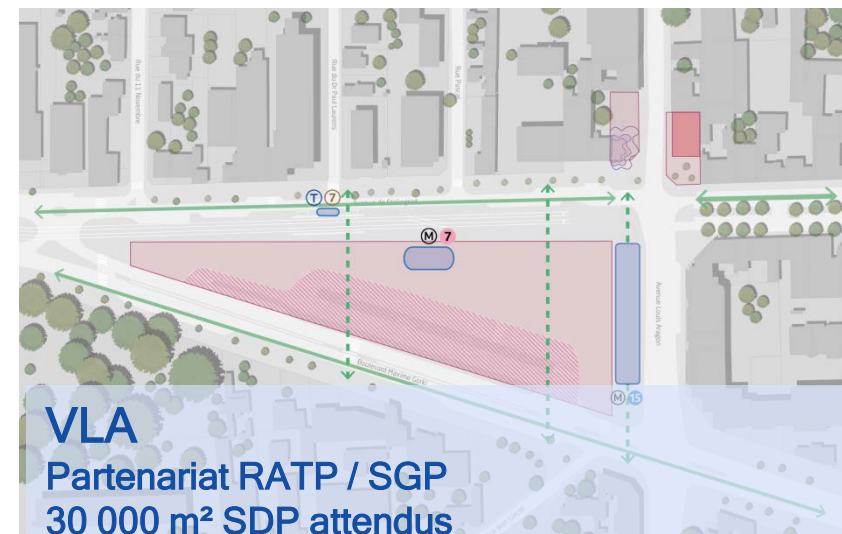


Projets connexes « élargis » : En partenariat avec les territoires et partenaires

Une opportunité technique et politique

La SGP, facilitateur de développement d'un projet urbain à la demande d'un territoire

- Mobilisation des fonciers SGP et « Partenaires »
- Mutualisation des études gare avec celles du projet urbain
- Co-construction avec les acteurs en présence des conditions de réalisation d'un projet urbain qui intègre la gare et répond aux attentes des collectivités.



Les autres projets connexes attribués



Créteil l'Echat

Nexity - M.Guthmann Architecte - 5+1AA - Base
358 log / bureaux / crèche et restaurant

Le Vert de Maisons

Richez
Bureaux



Issy RER

Icade - Architecture Studio
108 log (dont 20% sociaux) / coworking



La Courneuve « six routes »

Pichet - Louis Paillard
125 logements/ commerces



Châtillon Montrouge

Icade promotion - Dusapin
Bureaux

Bagneux M4

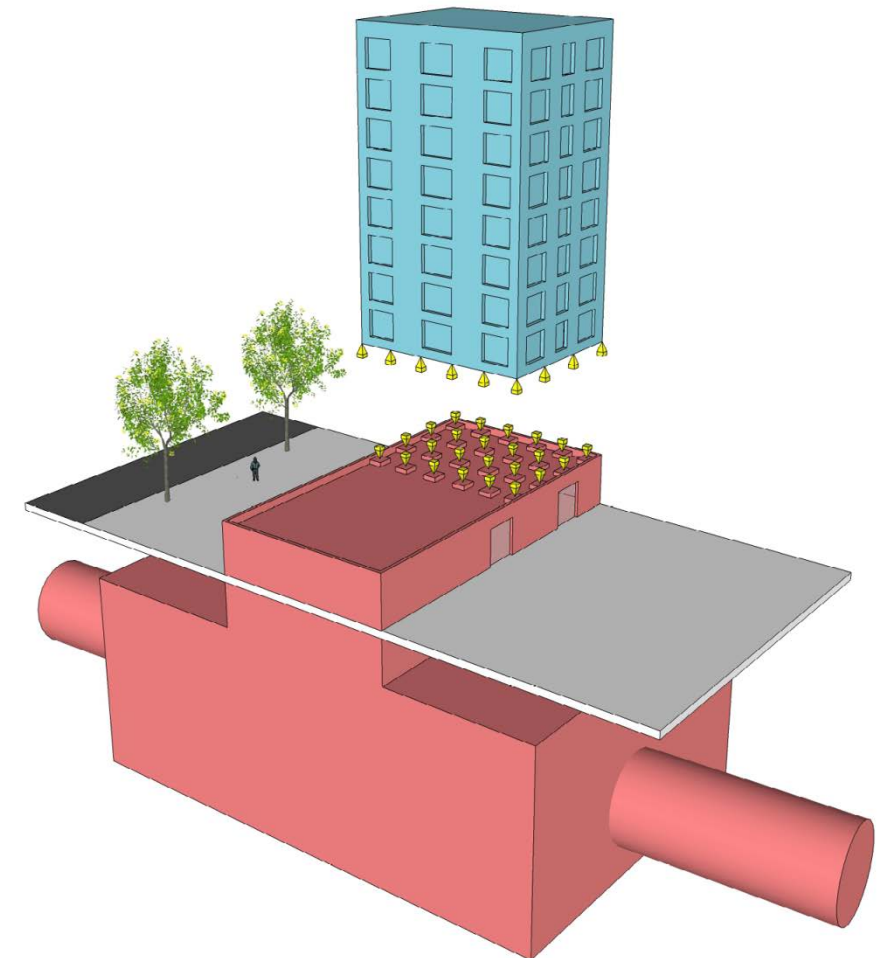
Nexity / Soderif / Imestia - Brenac Gonzales -
Mimran
421 log (dont 20% sociaux) / commerces



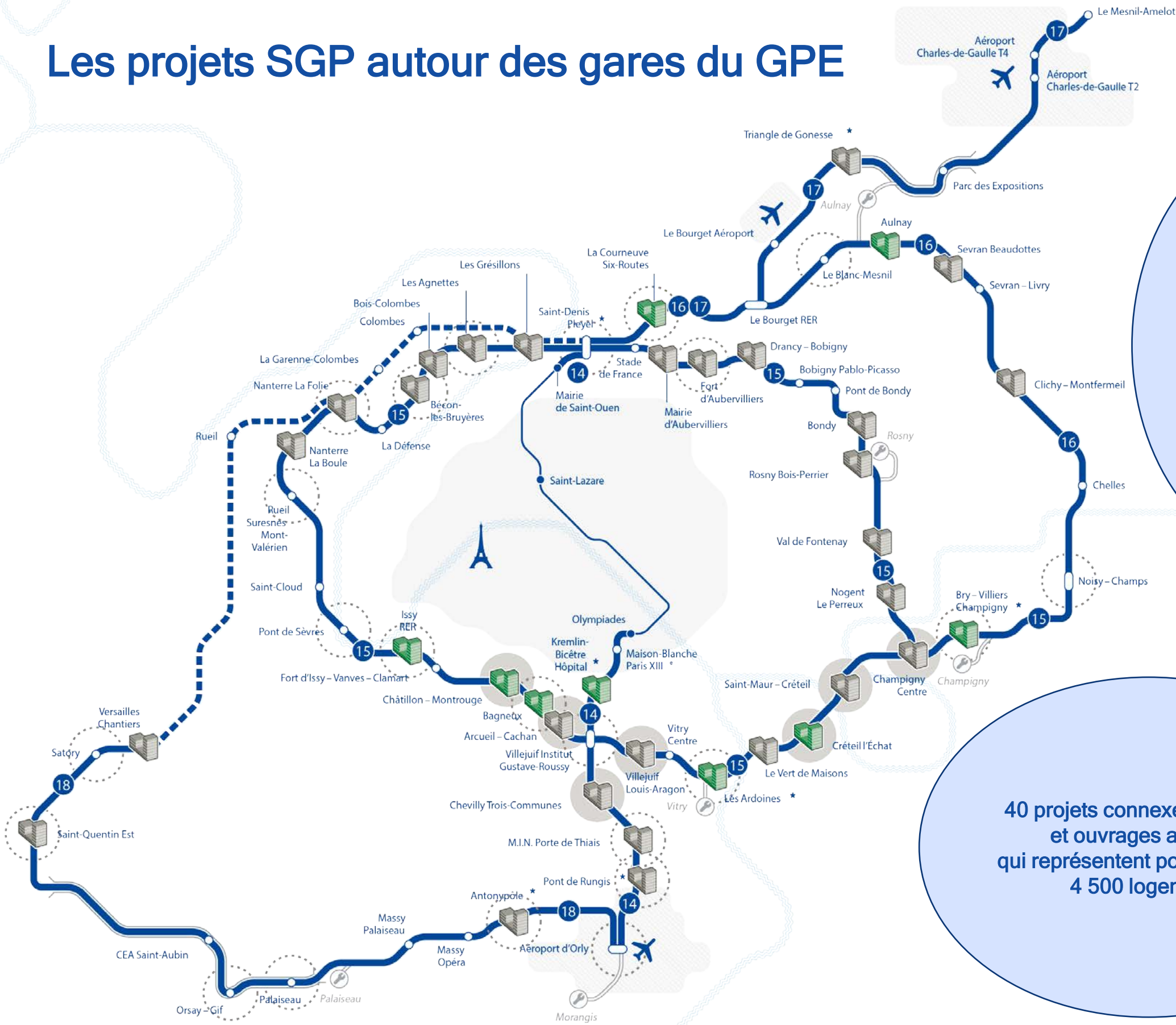
Projets connexes : Innovations et enjeux techniques

Appels à projets « Inventons la métropole du Grand Paris » :

Un cadre technique contraint et spécifique



Les projets SGP autour des gares du GPE

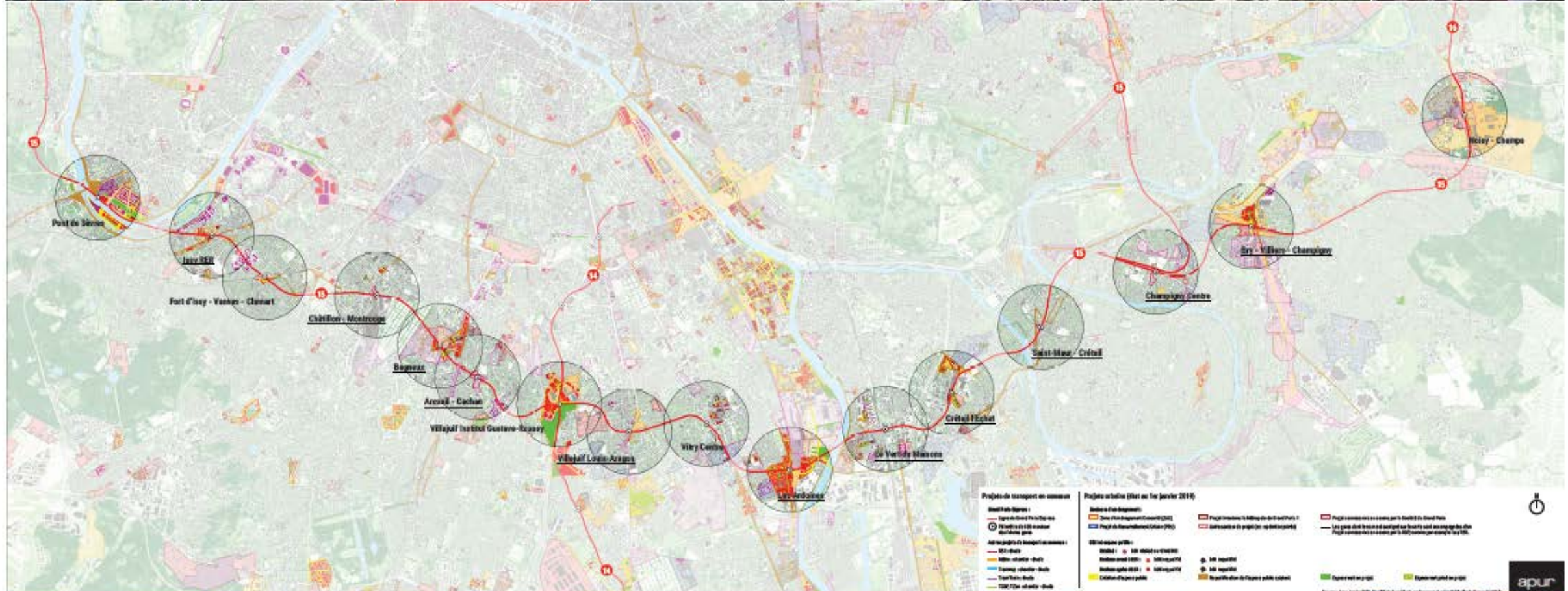


9 projets connexes attribués

1 900 logements
32 000 M² d'activités et commerces

40 projets connexes aux gares et ouvrages annexes
qui représentent potentiellement 4 500 logements

Les projets engagés dans le quartier de gare de la ligne 15 sud du Grand Paris Express

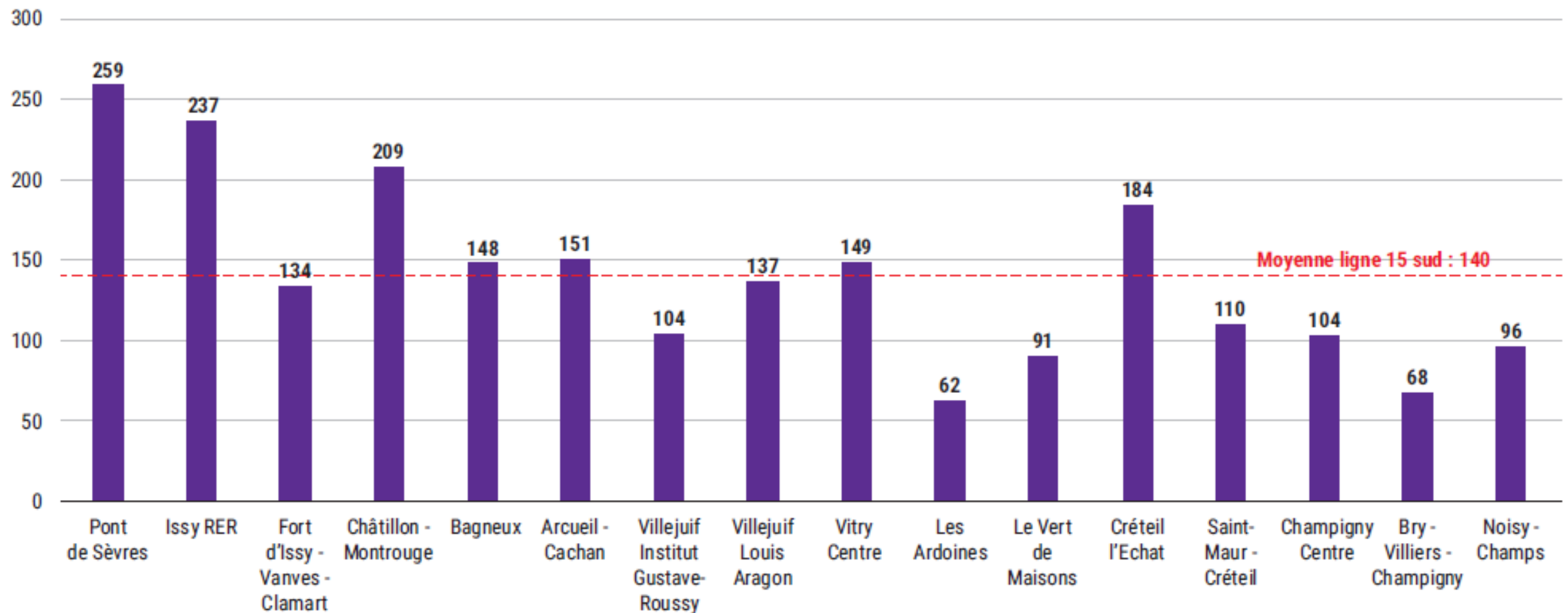


Pont de Sèvres	Issy RER	Fort d'Issy - Vanves - Clamart	Châtillon - Montrouge	Bagneux	Arcueil - Cachan	Villejuif Institut Gustave-Roussy	Villejuif Louis-Aragon	Viry Centre	Les Aigles	Le Vert de Maisons	Créteil l'Échat	Saint-Maur - Créteil	Champigny Centre	Bry - Villiers - Champigny	Noisy - Champs
Programme de logements privés Date de signature du permis 2022/2023 2023/2024 2023/2024 2023/2024	Programme de logements privés Date de signature du permis 2022/2023 2023/2024 2023/2024 2023/2024	Programme de logements privés Date de signature du permis 2022/2023 2023/2024 2023/2024 2023/2024	Programme de logements privés Date de signature du permis 2022/2023 2023/2024 2023/2024 2023/2024	Programme de logements privés Date de signature du permis 2022/2023 2023/2024 2023/2024 2023/2024	Programme de logements privés Date de signature du permis 2022/2023 2023/2024 2023/2024 2023/2024	Programme de logements privés Date de signature du permis 2022/2023 2023/2024 2023/2024 2023/2024	Programme de logements privés Date de signature du permis 2022/2023 2023/2024 2023/2024 2023/2024	Programme de logements privés Date de signature du permis 2022/2023 2023/2024 2023/2024 2023/2024	Programme de logements privés Date de signature du permis 2022/2023 2023/2024 2023/2024 2023/2024	Programme de logements privés Date de signature du permis 2022/2023 2023/2024 2023/2024 2023/2024	Programme de logements privés Date de signature du permis 2022/2023 2023/2024 2023/2024 2023/2024	Programme de logements privés Date de signature du permis 2022/2023 2023/2024 2023/2024 2023/2024	Programme de logements privés Date de signature du permis 2022/2023 2023/2024 2023/2024 2023/2024	Programme de logements privés Date de signature du permis 2022/2023 2023/2024 2023/2024 2023/2024	Programme de logements privés Date de signature du permis 2022/2023 2023/2024 2023/2024 2023/2024



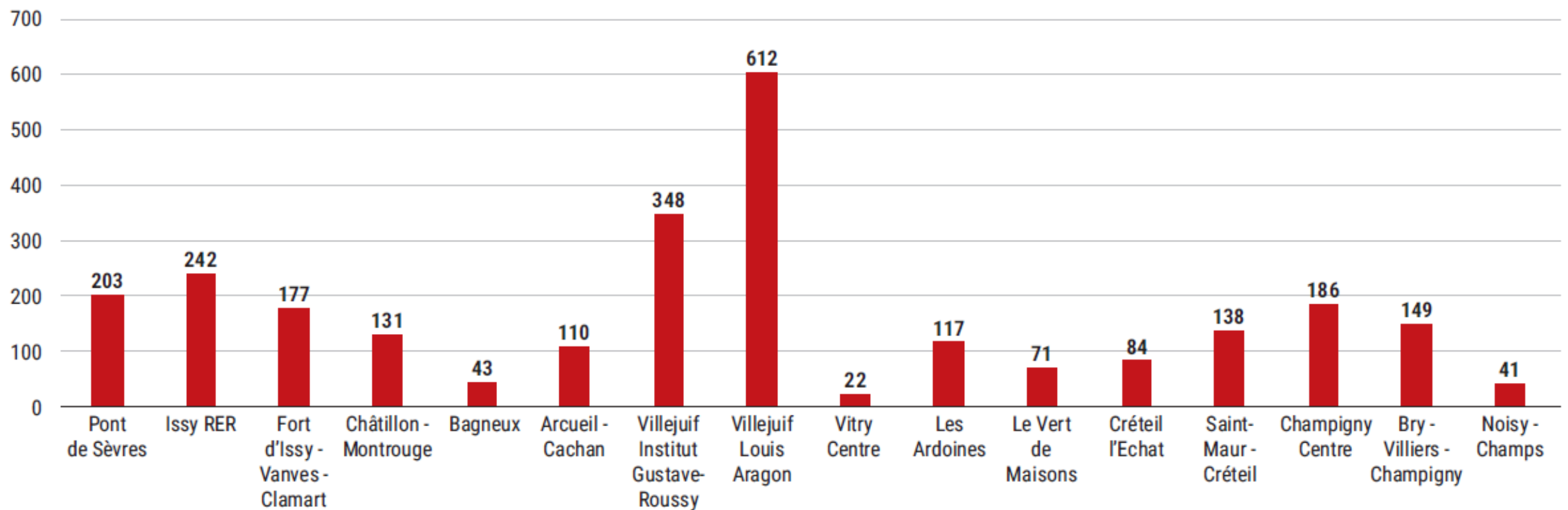
Densité humaine dans les quartiers de gare de la ligne 15 sud

(Habitants et emplois à l'hectare)



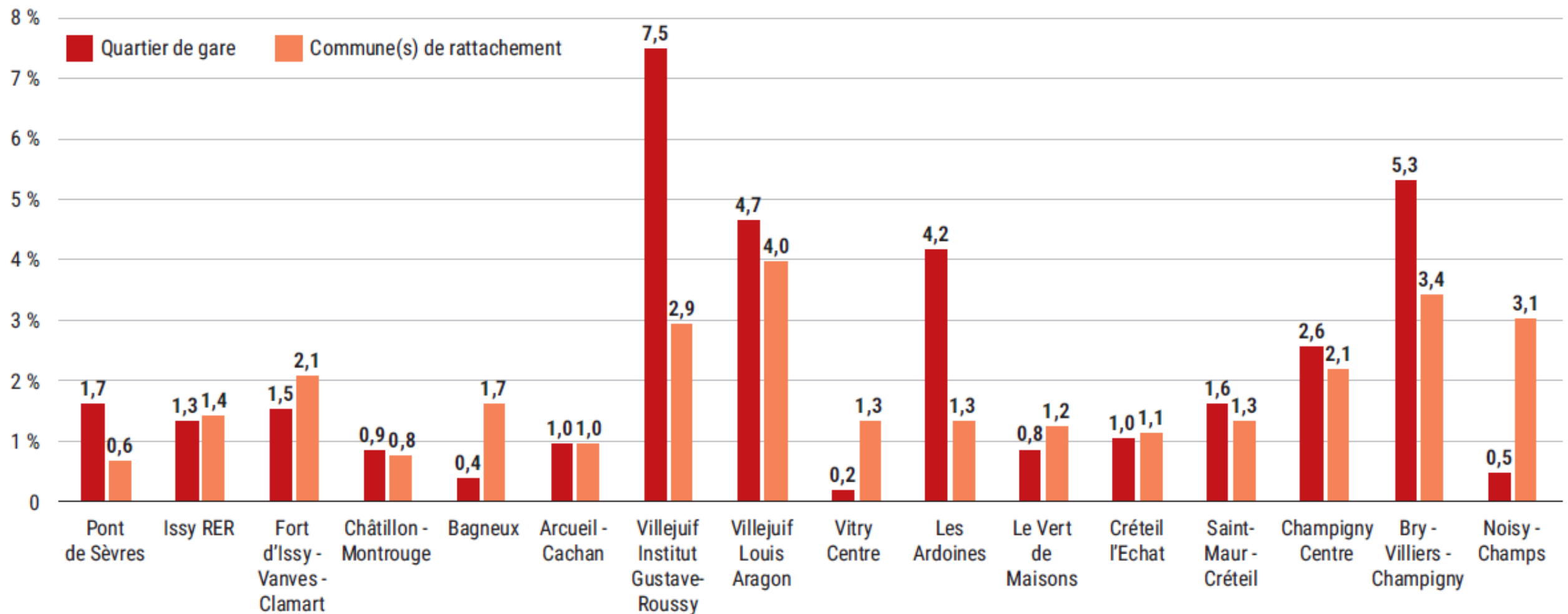
Source : Sirene 2016, Recensement de la population (Insee) 2015

Nombre moyen annuel de logements autorisés de 2015 à 2017 dans les quartiers de gare de la ligne 15 sud



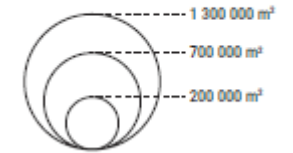
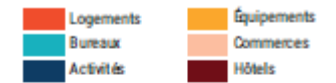
Source : DRIEA - Sitadel 2019

Taux de construction de logements de 2015 à 2017 (en %)

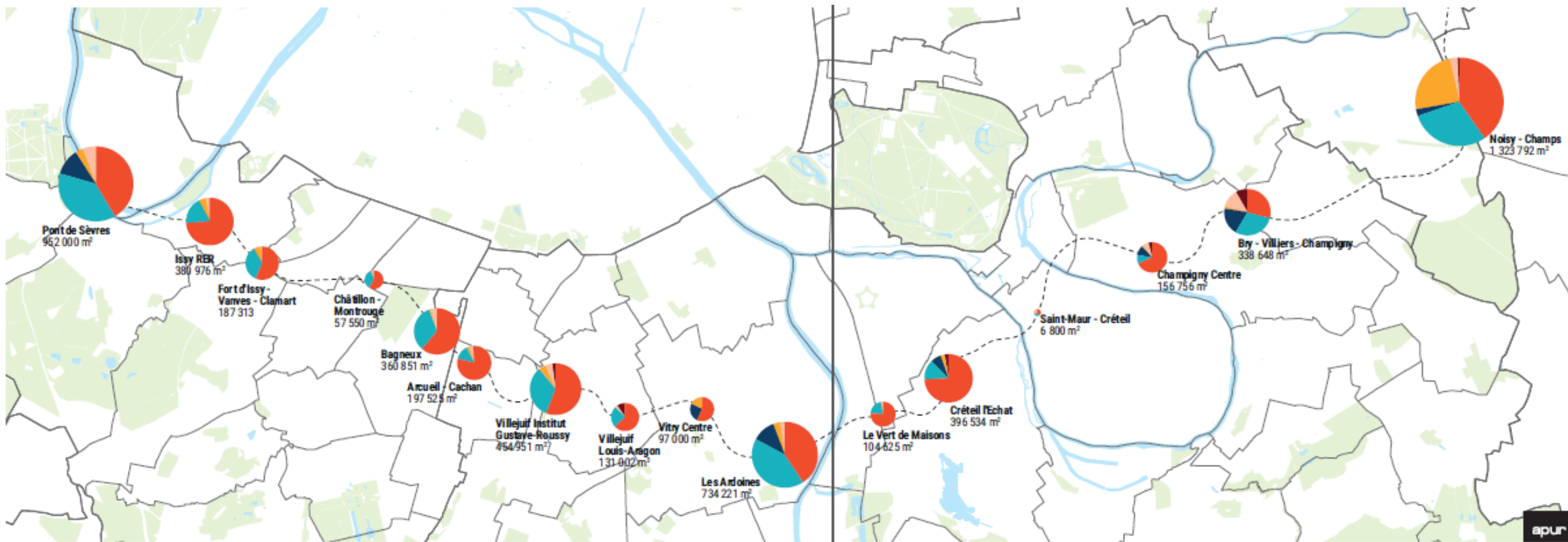


Source : DRIEA - Sitadel 2019, DGI 2015, traitement Apur

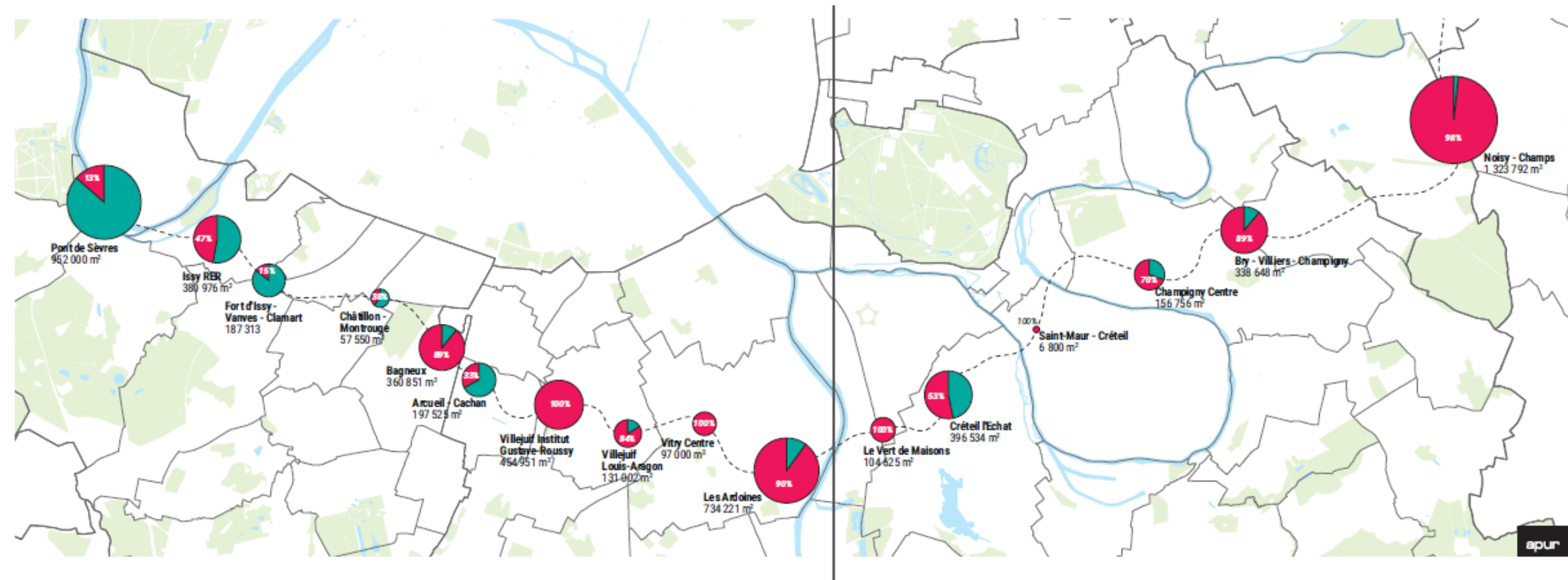
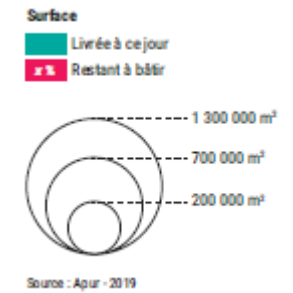
Programmation des projets d'aménagement dans les quartiers de gare de la ligne 15 sud (surface en m²)



Source : Apur - 2019



Etat d'avancement des secteurs de projet (surface en %)

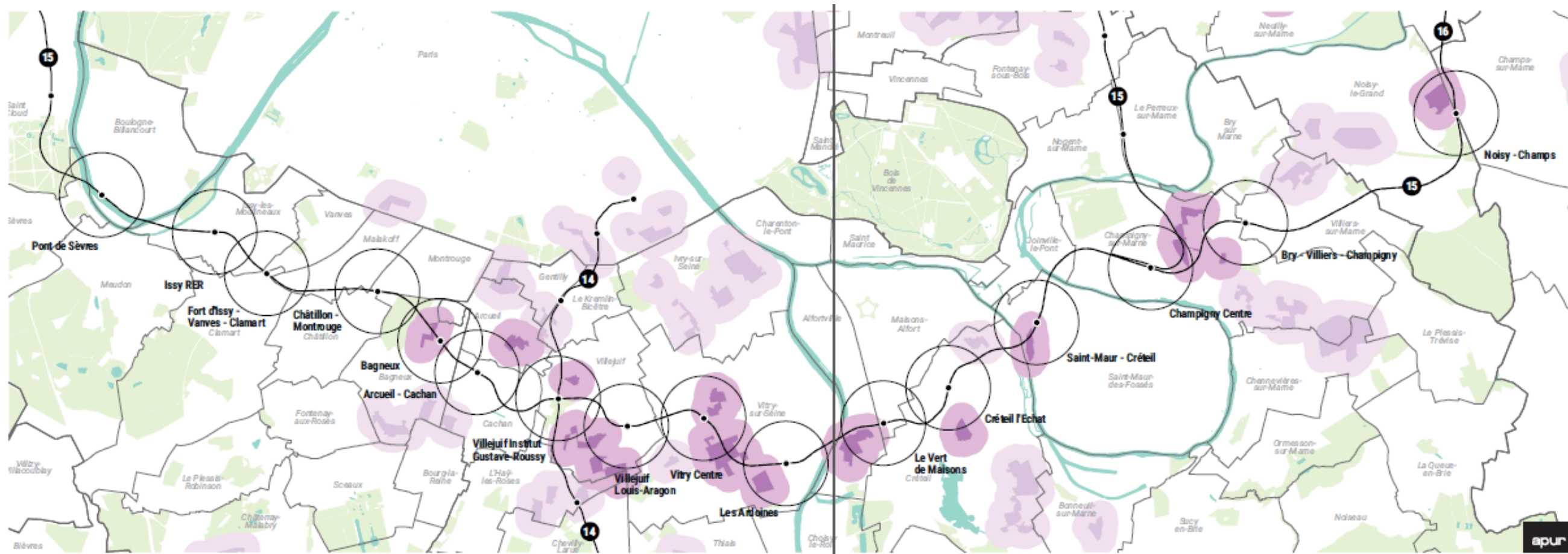


Les quartiers de la politique de la ville

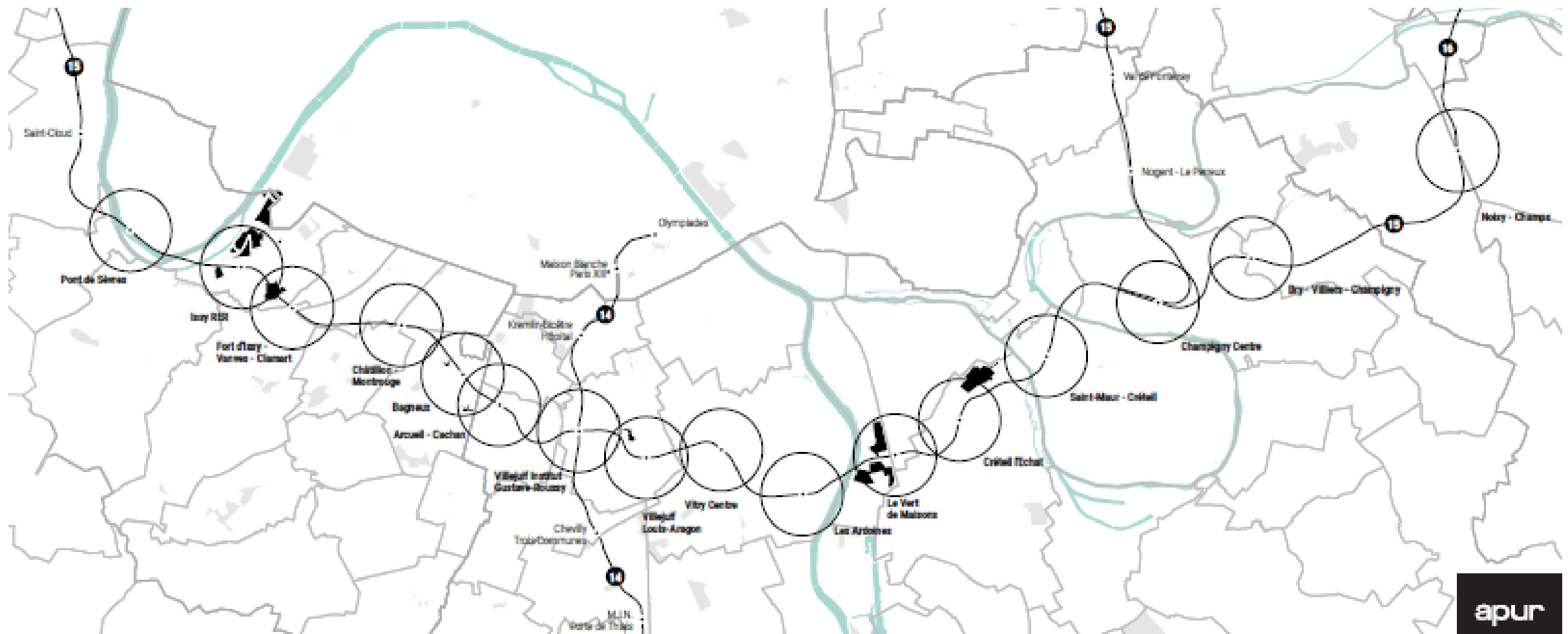
Dans les quartiers de gare
de la ligne 15 sud du Grand Paris Express

- Quartier Prioritaire de la Ville (QPV)
- Bande de 300 m où la TVA pour la construction de logements est réduite à 5,5 %

Source : Apur - 2019

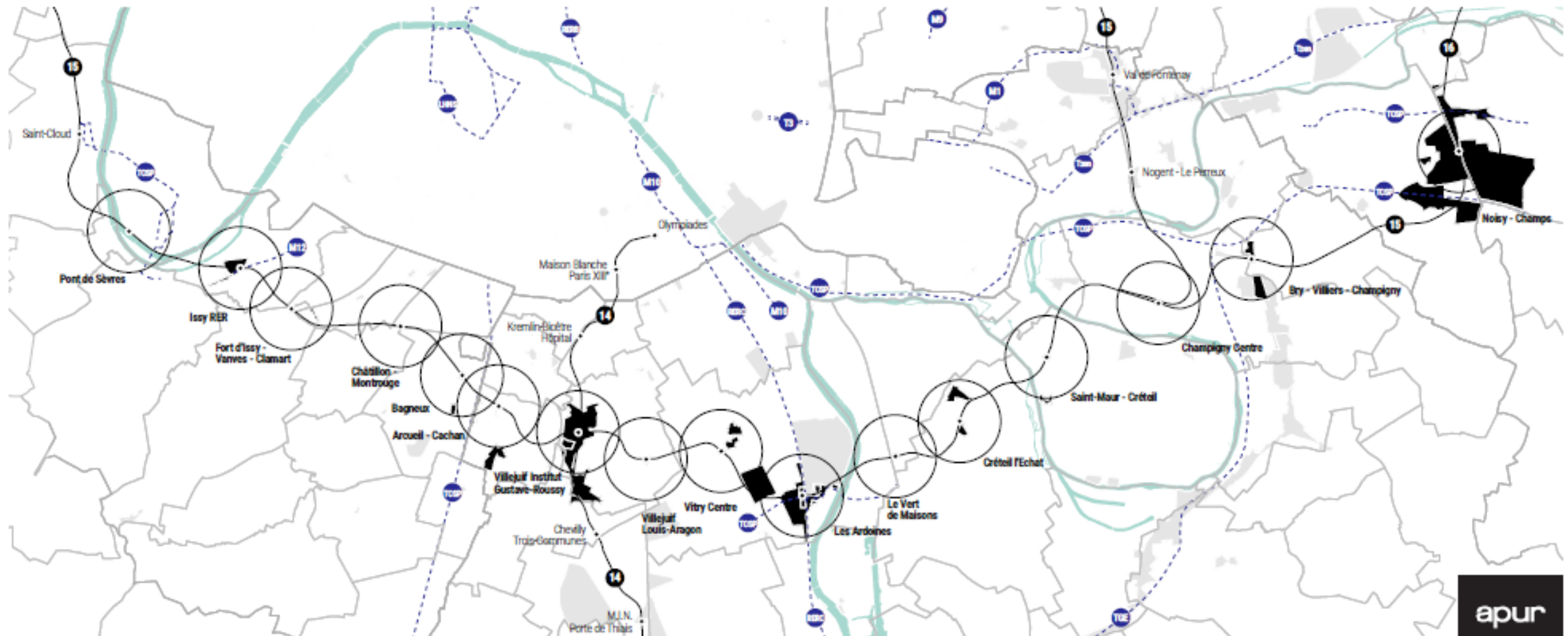


PROJETS LIVRÉS AVANT 2015

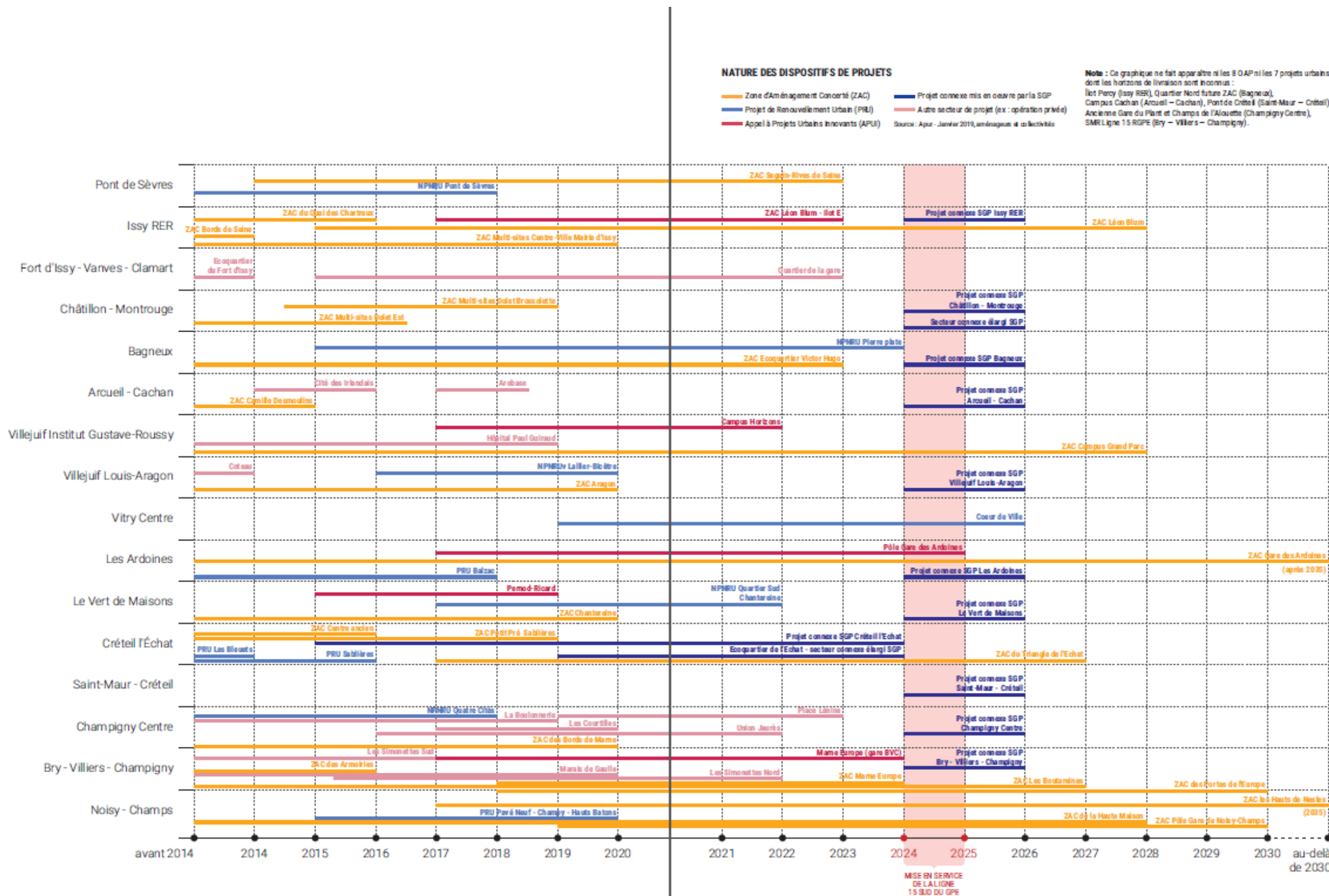


Projets livrés entre 2025 et 2035

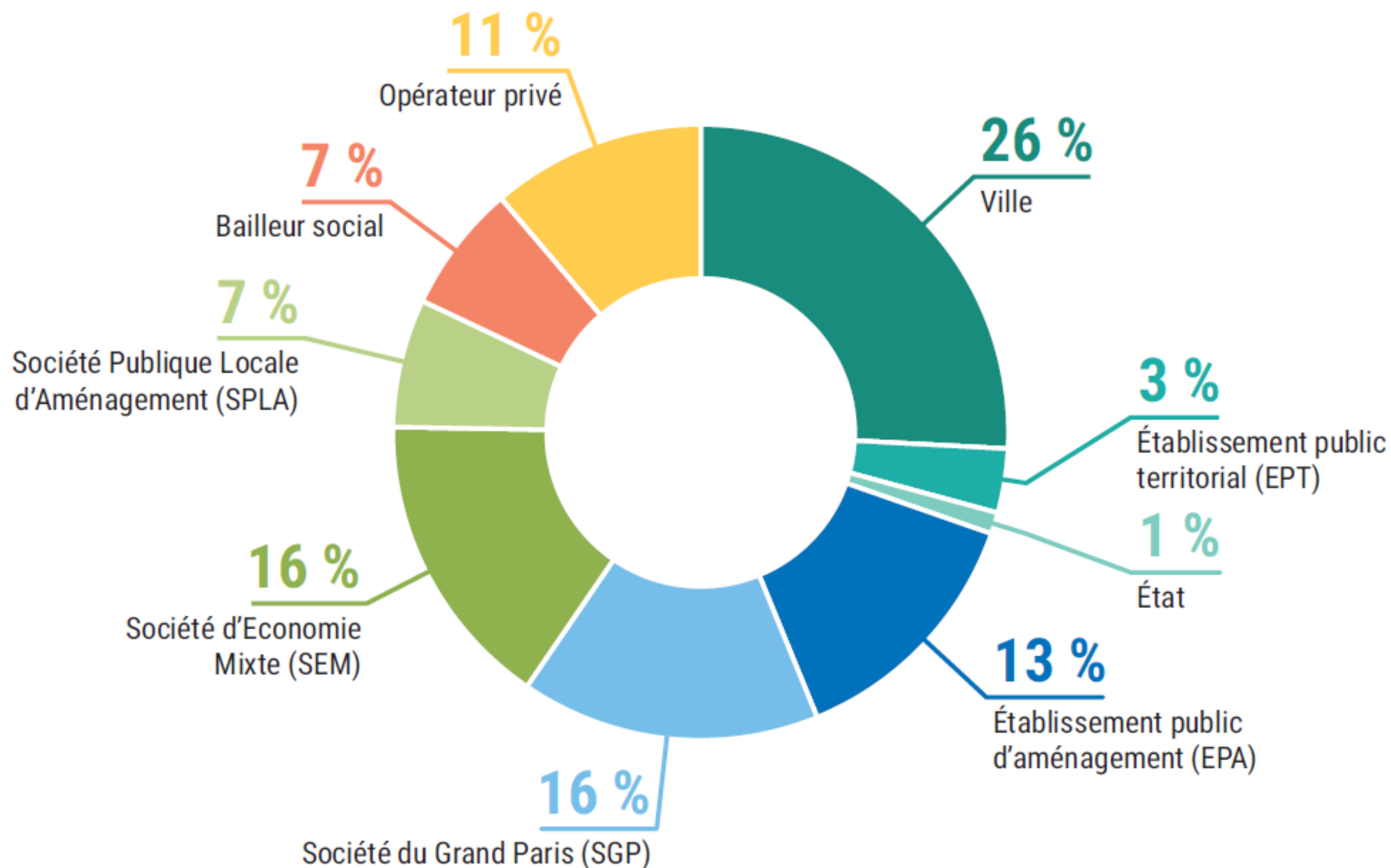
PROJETS LIVRÉS ENTRE 2025 ET 2035



Les horizons de livraison des projets



Nature de la maîtrise d'ouvrage des 80 projets urbains de la ligne 15 sud



Les prochains rendez-vous de l'IEIF réunions adhérents du jeudi matin

13 juin 2019

Intelligence artificielle : vers une nouvelle manière de gérer les actifs ?

En partenariat avec le Pôle Finance Innovation

Pierre-Julien GRIZEL, CEO, Numericube
Juliette MATTIOLI, Senior Expert en IA, Thales

Thanh-Long HUYNH, CEO, QuantCube Technology
Gilles MOYSE, CEO, Recital

27 juin 2019

Les OPCV au défi de la maturité : bilan 2018 et perspective 2019

Jean-Marc COLY, Directeur général, Amundi Immobilier
Stéphanie GALIÈGUE, Directrice générale adjointe en charge de la Recherche et des Études, IEIF
Pierre SCHOEFLER, Senior Advisor, IEIF

4 juillet 2019

Les Métropoles régionales : quelle place dans les portefeuilles d'investissement ?

Yves GOURDIN, Directeur Capital Markets Régions, CBRE
Stanislas LEBORGNE, Directeur développement régions, CBRE
Steven PERRON, Président, Foncière Magellan

Merci de votre attention

Vos questions ?

