

# UNE POLITIQUE DE VALORISATION IMMOBILIERE INNOVANTE

Grand utilisateur de fonciers en Ile-de-France, le groupe RATP a développé une stratégie de valorisation immobilière, qui affirme une double ambition : modernisation de ses sites industriels et valorisation des actifs du tissu urbain.

## MODERNISER L'OUTIL INDUSTRIEL ET VALORISER LE FONCIER

Pour répondre à l'augmentation de l'offre de transports et au renouvellement du matériel roulant (bus, métro, RER), le groupe RATP agrandit et modernise ses sites industriels. Le maintien en centre-ville de ces ateliers de remisage et de maintenance est indispensable au bon fonctionnement du réseau de transport et à la qualité de service rendue aux voyageurs.

Dans ce contexte, la valorisation foncière de ses sites par des programmes immobiliers permet au Groupe de conserver la centralité de ses installations et d'en financer la modernisation.

## CONSTRUIRE UNE VILLE MIXTE ET DURABLE

Le groupe RATP va alors conjuguer urbanisme et industrie en centre-ville en s'appuyant sur quatre piliers : densité / mixité / exigence architecturale / responsabilité sociale et environnementale. Ses programmes immobiliers se caractérisent par leur diversification : à l'activité industrielle s'agrègent d'autres fonctions et activités, notamment la construction de logements et d'équipements publics. Ils témoignent de l'expertise de la RATP en matière de renouvellement urbain, de reconstruction de la Ville sur elle-même et de sa capacité à travailler sur des parcelles à différentes échelles.

Le groupe RATP se positionne résolument comme un acteur fondamental de la Ville – au-delà du seul domaine de la mobilité.

## ACCOMPAGNER LES POLITIQUES PUBLIQUES EN FAVEUR DU LOGEMENT

Le groupe RATP mène depuis plus de 20 ans une politique volontariste en matière de production de logements : près de 4 000 logements, dont 2 000 logements sociaux, ont été créés en Île-de-France entre 1994 et 2004. Le Groupe s'appuie sur ses filiales immobilières Logis-Transports (ESH – Entreprise Sociale pour l'Habitat) et la SEDP (aménageur) : il est aujourd'hui un acteur important et reconnu de la construction de logements en Île-de-France.

Près de la moitié des logements sociaux construits sont attribués à ses agents ; l'autre moitié concerne des locataires choisis soit par la Ville, la Région, ou l'Etat parmi les demandeurs de logement social.

## LE PROTOCOLE LOGEMENTS ENTRE LE GROUPE RATP ET LA VILLE DE PARIS

Le 18 décembre 2014, le groupe RATP et la Ville de Paris ont signé un protocole d'accord pour la création de 2 000 nouveaux logements à Paris d'ici 2024, dont au moins 50 % de logements sociaux, dans le cadre de la restructuration de ses sites industriels : huit sites dans six arrondissements ont déjà été identifiés.

Au tour des projets immobiliers, le Groupe engage le dialogue et s'inscrit dans une démarche de concertation avec tous les acteurs du projet – riverains, élus, services techniques de la Ville.

# QUATRE PROJETS MARQUANTS EN 2015

## SITE DE MAINTENANCE DES TRAINS DE LA LIGNE 9

L'atelier de maintenance situé à Boulogne-Billancourt – construit en 1934 – a dû être réadapté pour répondre à l'arrivée des nouveaux matériels roulants, en cours de déploiement sur la ligne 9 du métro. La reconstruction de l'atelier s'est accompagnée d'une valorisation immobilière avec la réalisation de 78 logements pour étudiants et jeunes actifs sur une parcelle à l'extrémité du bâtiment industriel.

La valorisation patrimoniale a permis de retisser un lien entre l'activité industrielle du cœur d'îlot et le tissu résidentiel à sa périphérie et est accompagnée de la végétalisation des toitures, de l'installation de panneaux photovoltaïques ou encore de l'utilisation de matériaux éco-certifiés.

*Livraison : mi 2015.*



## LES ATELIERS JOURDAN-CORENTIN-ISSOIRE

Située à Paris 14<sup>e</sup>, la vaste parcelle de 2 hectares présente 3 façades sur rues qui seront développées dans le cadre d'un programme faisant la part belle aux logements et à l'industrie, par 3 agences d'architectures.

Pour agrandir et moderniser son ancien équipement industriel datant du début du XX<sup>e</sup> siècle, le groupe RATP a développé un programme immobilier complexe. Ce dernier prévoit la construction de 650 logements (350 logements étudiants, 170 logements sociaux, 90 logements privés) au-dessus d'un centre bus agrandi, modernisé, et plus capacitair (50 places de remisage supplémentaires, soit 195 au total). Ce programme sera accompagné de la construction d'une crèche et d'une halte-garderie. Une toiture végétalisée sera implantée en cœur d'îlot et donnera sur un jardin intérieur pour les résidents et les équipements de la petite enfance.

*Livraison : mi 2017.*

## LE CENTRE BUS DE LAGNY

Afin d'accroître de 60 % la capacité de stationnement et de maintenance du centre bus de Lagny (Paris 20<sup>e</sup>), le groupe RATP a engagé la réalisation d'un projet immobilier de grande ampleur : la reconstruction semi-enterrée du centre bus, modernisé et agrandi, et sa combinaison avec la construction en surélévation de 30 000 m<sup>2</sup> de bureaux, d'un collège et d'une crèche.

Ainsi, le site de Lagny-Pyrénées devient-il multifonctionnel. Véritable défi architectural, l'immeuble satisfait aux exigences fonctionnelles, crée un édifice technique de grande qualité architecturale qui recompose le front bâti tout en s'y fondant et conserve une large part de lumière naturelle dans l'atelier, en complément des longues baies vitrées longeant la façade côté rue.

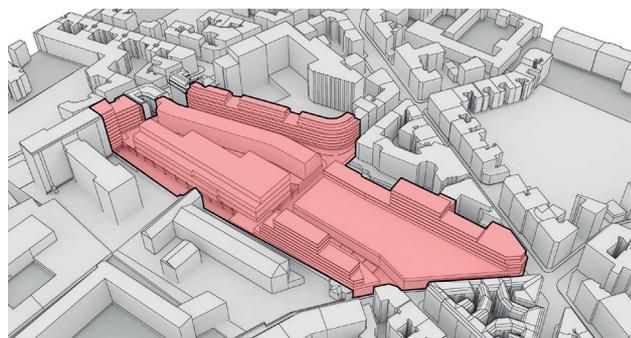
*Livraison : fin 2015.*



## LES ATELIERS VAUGIRARD

Ce projet immobilier (Paris 15<sup>e</sup>) est un exemple d'opération de mixité urbaine d'envergure. Depuis 1910, le site de Vaugirard accueille des activités de maintenance, qui sont aujourd'hui centrées sur les trains de la ligne 12 du métro. L'intégration d'ateliers de maintenance des équipements électriques et électropneumatiques puis l'arrivée d'un nouveau matériel roulant sur la ligne 12 à l'horizon 2022 ont fait apparaître sa nécessaire modernisation, qui s'accompagne de la construction de programmes complémentaires : 350 logements (dont 50 % sociaux) et une halte-garderie. La parcelle de 2 hectares sera desservie par une nouvelle voie circulée et une promenade piétonne. Les toitures des nouveaux bâtiments seront végétalisées à 65%.

*Enquête publique et études complémentaires : mi 2015 ;  
lancement des travaux : mi 2016.*



GROUPE  RATP

 Logis  
transports

 **S**e  
**d**P Gestion et  
Développement  
Patrimonial