



Une politique d'insertion urbaine au service des villes intelligentes

GROUBE
RATP

La RATP développe depuis plus de 20 ans une stratégie d'insertion urbaine de ses sites industriels.

L'entreprise reconstruit et modernise ses centres bus et ateliers de maintenance afin de les intégrer dans des ensembles verticaux audacieux qui accueillent des logements, des bureaux, des commerces... mixant ainsi les usages et les populations.

DES PROGRAMMES IMMOBILIERS AU SERVICE DES VILLES INTELLIGENTES

Le groupe RATP a pour ambition de **valoriser son patrimoine industriel en créant des espaces de vie**. Ainsi, en ré-ouvrant des enclaves industrielles au service de la vie des quartiers, le groupe RATP invente une nouvelle forme de mixité urbaine et s'affirme comme un acteur majeur de la ville, au-delà de son rôle clé pour la mobilité.

Par cette politique immobilière innovante, le groupe RATP poursuit plusieurs objectifs : **améliorer et moderniser son outil industriel** tout en conservant les ateliers au plus près des besoins de l'exploitation; **pérenniser l'emploi industriel en ville**; contribuer à la **mixité sociale et fonctionnelle**; favoriser l'insertion urbaine en garantissant une **qualité architecturale**; conduire une **démarche d'innovation**, particulièrement en matière d'**éco-conception**.

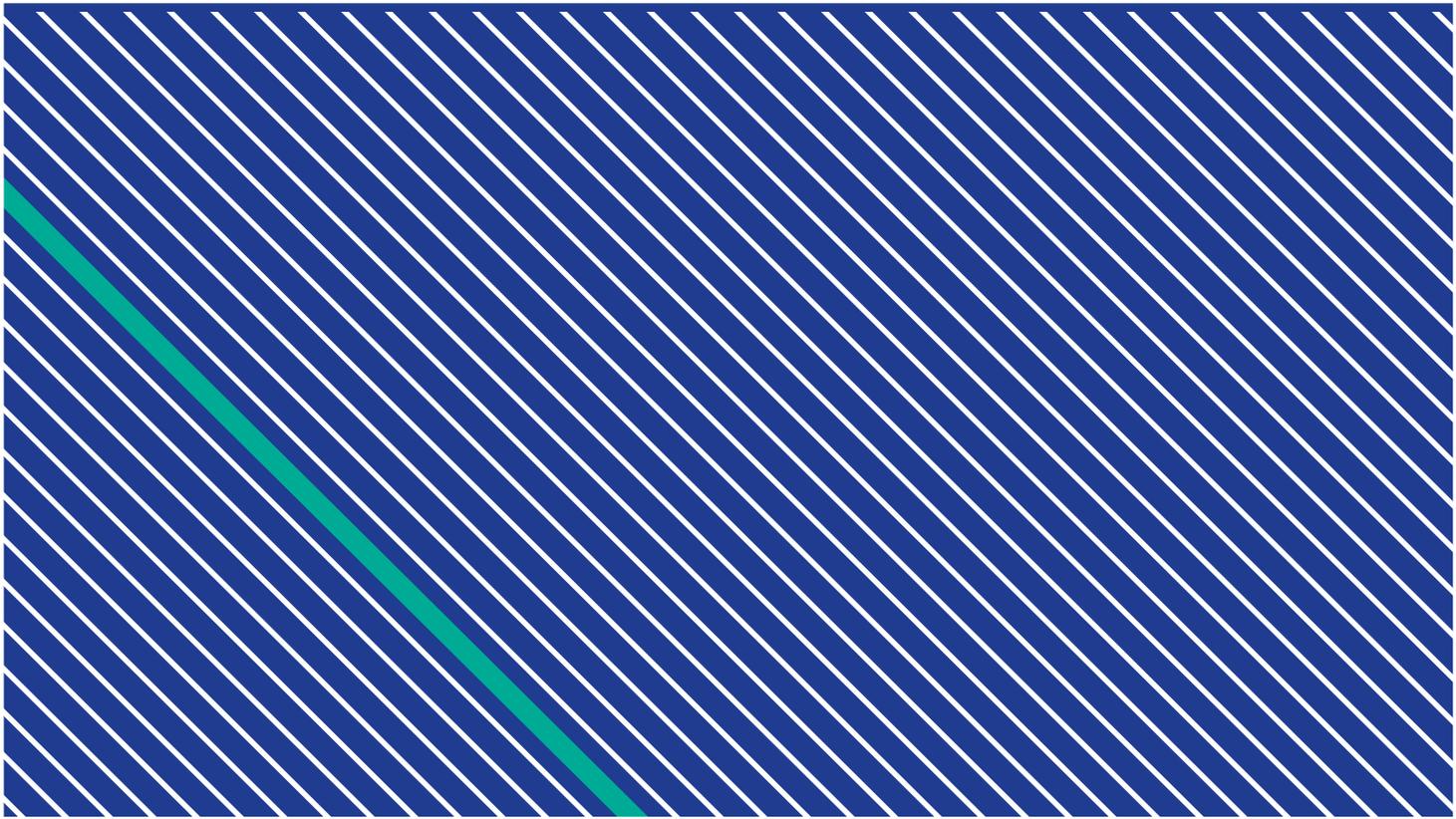
UN PROJET INNOVANT DE MIXITE URBAINE

Les programmes immobiliers du groupe RATP se caractérisent par une volonté de diversification : à l'activité industrielle s'agrègent d'autres fonctions, notamment des logements, des bureaux et des équipements publics. Ils témoignent de l'expertise du groupe 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 assure la pérennité de ses sites difficilement délocalisables en les rénovant et en les transformant selon une stratégie qui favorise la mixité fonctionnelle et sociale. Elle construit sur ses espaces de travail des **logements sociaux (au minimum 50%) et privés**, des espaces et équipements publics (**collèges, crèches, centres culturels, clubs seniors...**), ainsi que des **bureaux et des commerces** en fonction des besoins des quartiers.

UNE PROGRAMMATION ET UNE ARCHITECTURE GARANTES DE LA QUALITE DE VIE

Le groupe RATP contribue à l'émergence d'une **ville plus compacte, plus économe, qui lutte contre l'étalement urbain** et l'allongement des trajets domicile/travail. Tous les projets sont développés dans le cadre d'une approche d'**éco-conception** pour maîtriser les consommations d'énergie, renforcer l'isolation acoustique et thermique, et garantir que ces immeubles hybrides s'insèrent parfaitement dans leur environnement.



**Fondements et singularité
de la politique immobilière
du groupe RATP**



UNE RAISON HISTORIQUE : L'ENGAGEMENT SOCIAL DE LA RATP POUR SES AGENTS...

Avec la création de la filiale HLM RATP Habitat (anciennement LogisTransports), il y a 60 ans, et son effort soutenu en matière de contribution patronale, la RATP affirme son engagement social en proposant à ses agents aux revenus les moins élevés, des logements abordables et proches de leur lieu de travail. Ce dispositif permet d'améliorer considérablement les conditions de vie et de travail des agents (conducteurs de bus, agents de station ou opérateurs de maintenance) travaillant en horaires décalés.

... ASSOCIÉ AUJOURD'HUI À :

→ L'accompagnement de la politique industrielle de l'entreprise : moderniser et valoriser

La politique immobilière du groupe RATP s'inscrit dans le cadre de la modernisation de ses outils de production (développement du réseau bus, accueil de nouveaux matériels roulants) et de l'agrandissement nécessaire de ses sites industriels.

La RATP est l'une des dernières entreprises industrielles présentes en centre-ville, dont le bon fonctionnement et l'économie requièrent la centralité de ses installations. En effet, la délocalisation des emprises industrielles engendrerait des trajets « à vide » et donc des dépenses et une consommation énergétique supplémentaires. Dans ce contexte, la valorisation immobilière de ses sites s'impose, pour conserver les sites industriels en milieu urbain et pour en financer la modernisation.

→ L'accompagnement des politiques publiques en faveur de la construction de logements, notamment sociaux, en Île-de-France

Le groupe RATP mène, depuis plus de 20 ans, une politique volontariste en matière de production de logements : plus de 4 900 logements, dont 2 800 logements sociaux, ont été livrés en Île-de-France depuis 1996. Le Groupe s'appuie sur ses filiales immobilières RATP Habitat (ESH – Entreprise Sociale pour l'Habitat) et RATP Real Estate (aménageur, anciennement SEDP) : 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 par RATP Habitat sont attribués à ses agents ; l'autre moitié concerne des locataires choisis par la Ville, la Région, ou l'État parmi les demandeurs de logement social.

RÉALISATION DE PROGRAMMES IMMOBILIERS SUR DES SITES OCCUPÉS

La RATP conduit une politique de valorisation immobilière dynamique et singulière. Les projets immobiliers sont réalisés dans un contexte foncier particulier. Sur 750 hectares, le foncier de la RATP compte 500 ha de tunnels et de voies, et seulement 250 ha de bâtiments industriels (25 centres bus, 20 ateliers de métro, installations techniques). **Ces superficies sont par ailleurs totalement occupées par ses activités d'exploitation et de maintenance du système de transport : il n'y a aucun terrain vide, aucune friche.** Dans ce contexte, la RATP a su développer une ingénierie immobilière particulière : elle valorise ses sites par la superposition ou la juxtaposition d'activités. Ainsi, aux sites industriels s'agrègent des logements et des équipements publics (collège, crèche...), des bureaux, des parkings intégrés dans un développement architectural en hauteur. À ceci s'ajoute une ambition économique : **la RATP finance la quasi-totalité de la transformation de ses sites industriels par les recettes issues de la vente des capacités à construire sur ses terrains.**

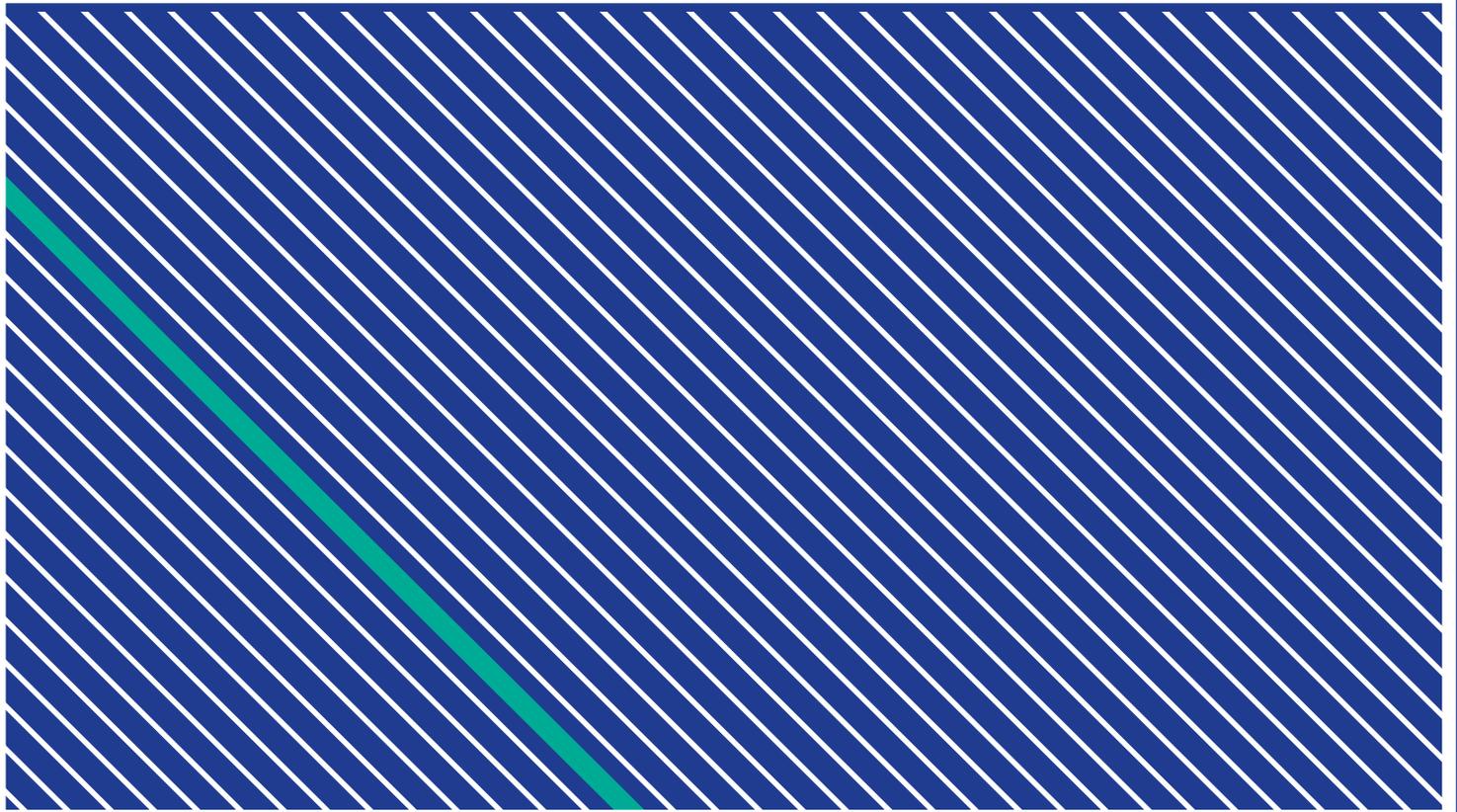
MOBILISER LA RELATION PARTENARIALE

Autour des projets immobiliers, la RATP engage le dialogue et s'inscrit dans une démarche de concertation avec tous les acteurs du projet – riverains, élus, services techniques des villes. La RATP met en place un dispositif d'information en amont et pendant toute la durée du projet, avec des outils et supports adéquats. Le groupe RATP met son expertise au service de la ville et de ses habitants.

Protocole Logements RATP – Ville de Paris

Le 18 décembre 2014, la RATP a signé avec la Ville de Paris 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.

Ce protocole d'accord permet une utilisation plus dense des emprises de la RATP et la promotion d'une mixité fonctionnelle, en alliant construction de logements, pérennisation de l'emploi industriel et amélioration de l'infrastructure. Cet accord fut précédé de la signature, en juin 2014, du « Pacte logement pour tous », entre la Ville de Paris et 200 acteurs, dont la RATP.



Une certaine vision de la ville du XXI^e siècle : inclusive et mixte



Le groupe RATP fonde sa politique immobilière sur quatre axes traduisant une vision de la ville du XXI^e siècle, inclusive et mixte, y pérennisant l'emploi industriel et redynamisant les quartiers.

1. DENSITÉ URBAINE

Reconstruire la ville sur elle-même... En procédant par des surélévations, le degré d'utilisation de chaque parcelle augmente : l'étalement urbain est ainsi limité, l'utilisation de l'espace optimisée, les emprises de la RATP densifiées et les dépenses d'énergie réduites.

2. MIXITÉ

Les programmes immobiliers complexes favorisent une double mixité :

→ **Mixité sociale** : chaque programme immobilier en cours propose un mix de logements sociaux et de logements privés, la plupart 50/50.

→ **Mixité fonctionnelle** : la RATP souhaite poser la mixité « emplois industriels / logements / équipements publics » comme l'un des marqueurs forts de la ville où se mêlent résidents et population active.

3. RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE : UNE APPROCHE D'ÉCO-CONCEPTION

Les projets immobiliers témoignent de la **démarche écologique et durable de la RATP** : une liste de critères précis a été établie afin de maîtriser l'impact de chaque projet sur son environnement, depuis la **gestion du chantier** (optimisation des flux routiers...) jusqu'au **comportement énergétique des futurs bâtiments** (récupération des eaux usées, ventilation en toiture pour minimiser les nuisances sonores...).

La végétalisation des surfaces, l'intégration de jardins suspendus, le traitement paysager des espaces libres au sol sont autant **d'interventions menées par la RATP, qui participent au développement d'espaces verts au sein de la ville.**

Ces programmes répondent par ailleurs aux exigences de l'architecture « HQE » (Haute Qualité Environnementale) ou aux normes « Plan climat » sur le territoire parisien.

4. EXIGENCE ARCHITECTURALE

Soucieux de l'insertion urbaine de ses projets immobiliers dans la ville, le groupe RATP apporte une attention toute particulière à leur qualité architecturale.

Cette exigence architecturale s'exprime de plusieurs façons :

- chaque projet doit revêtir une **forme urbaine respectueuse de son environnement.**
- pour chaque programme, la RATP lance des **concours d'architecture**. Elle y réunit les collectivités locales, des architectes extérieurs, des experts et ses propres équipes. Ce travail collaboratif favorise l'adaptation et l'intégration des projets dans la ville. Par la variété des projets et des architectes mobilisés, les programmes immobiliers illustrent une **diversité des formes architecturales respectant le contexte urbain et l'histoire des lieux.**

◀ La résidence étudiante Chris Maker, conçue par l'architecte Eric Lapiere, a reçu le prix AMO dans la catégorie « Typologie la plus créative », a été nommée pour l'Équerre d'Argent 2018 et sélectionnée en seconde phase du Prix Mies van der Rohe.

Deux filiales du groupe RATP au cœur de sa politique immobilière



RATP Habitat est la filiale immobilière sociale de la RATP. Depuis 60 ans, elle construit, réhabilite et gère des logements sociaux en Île-de-France, destinés aux salariés de la RATP mais aussi à l'État et aux collectivités locales.

En location ou en accession à la propriété, en collectif ou en individuel, en résidence étudiante ou jeunes actifs, elle propose à ses locataires une offre diversifiée de produits et de services pour **répondre à l'ensemble de leurs attentes et de leurs besoins.**

Au quotidien, la relation de proximité avec les acteurs de terrain permet à la société de développer **des solutions originales, connectées**, et de soutenir des initiatives qui font bouger les lignes et réinventent le quotidien.

Partenaire engagé aux côtés des acteurs publics locaux et des territoires, RATP Habitat imagine également des programmes immobiliers à la fois complexes, innovants et architecturalement ambitieux. Des projets d'avenir, parfaitement intégrés aux dynamiques urbaines actuelles, et qui conjuguent logement et développement, innovation et cohésion, modernité et mixité.

RATP Habitat en quelques chiffres :

127 collaborateurs dont 65 gardiens

8 346 logements :

- 6 908 logements familiaux dont 40 % de logements réservés par la RATP
- 1 438 foyers et logements en résidences étudiantes et jeunes actifs

48 communes



Depuis près de 30 ans, RATP Real Estate, filiale immobilière du groupe RATP, conjugue urbanisme et industrie en centre-ville. Elle a développé une ingénierie de projets complexes de grande qualité. Forte de ses valeurs, RATP Real Estate est un acteur de référence sur le marché de l'immobilier lié aux enjeux de la mobilité et de la ville durable, en cohérence avec la stratégie du groupe RATP.

Les 100 collaborateurs et plus de 650 prestataires sous contrat de facility management exercent des missions d'expertises sur l'intégralité du cycle de vie du bâtiment. **RATP Real Estate gère 500 000 m² de sites tertiaires et industriels.** Elle conçoit et assure la conduite de près de **50 opérations éco conçues**, dans une logique de superposition et de mixité fonctionnelle et sociale. Pour valoriser le patrimoine de ses clients, elle crée ou restructure des bâtiments industriels, tertiaires, de logements et d'équipements publics.

Son engagement sociétal et environnemental constant, son approche innovante sont validés par de nombreux labels et certifications. La gouvernance de RATP Real Estate et des projets qu'elle conduit, lui permet de contribuer dès aujourd'hui à bâtir la ville de demain : une ville plus humaine, plus durable et plus intelligente.

RATP Real Estate en quelques chiffres :

100 collaborateurs

650 prestataires

sous contrat de facility management

500 000 m² de sites tertiaires et industriels

CHIFFRES

CLÉS

Plus de
4 900
logements
construits
par la RATP
depuis 1996 en
Île-de-France

Dont plus de **2 800 logements sociaux**, accompagnés d'équipements publics : 4 crèches, 3 équipements sportifs, 2 écoles, des commerces et des espaces verts.

À venir :
plus de **4 000**
nouveaux
logements
en Île-de-France

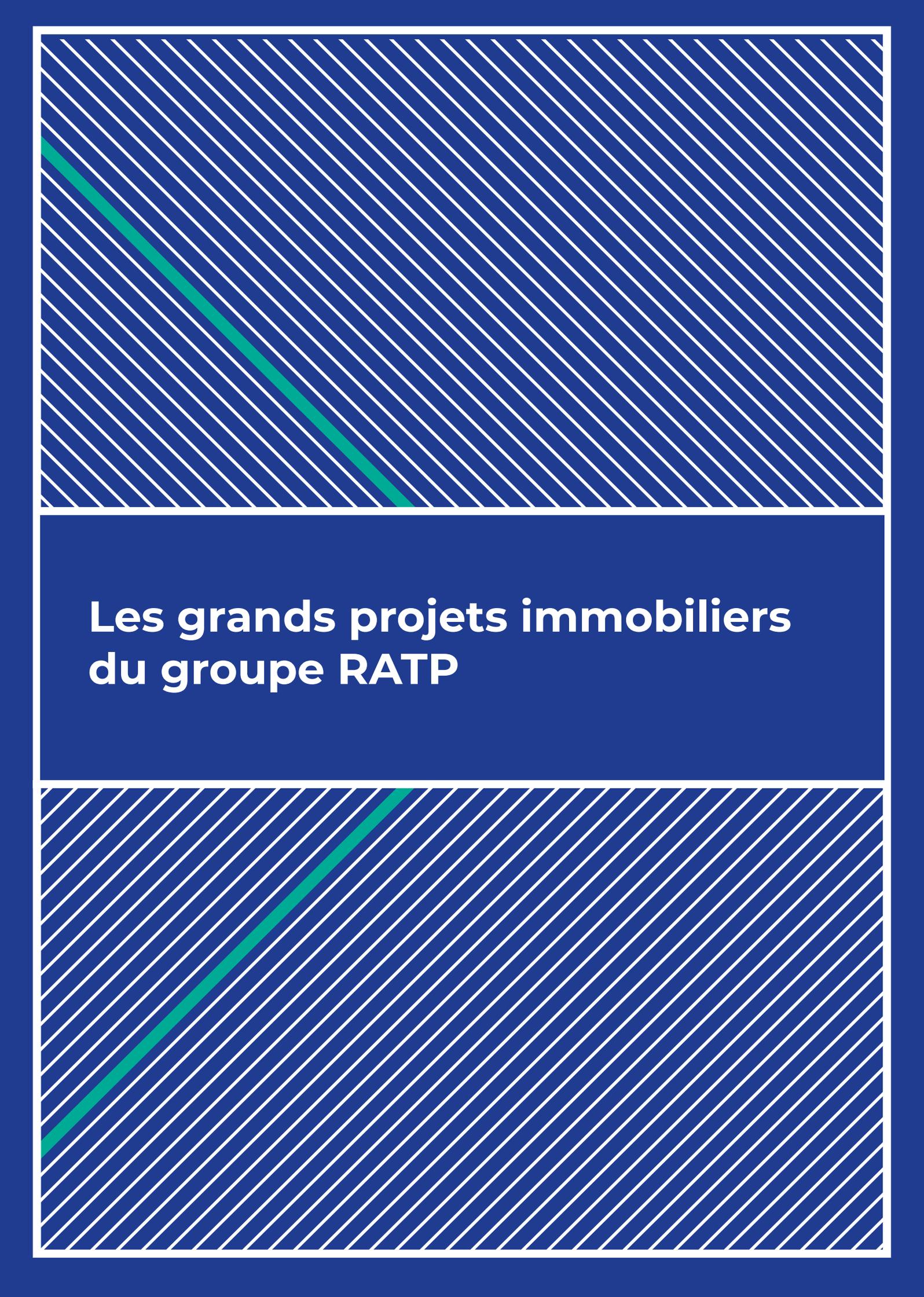
Dont plus de **2 000 logements sociaux**, accompagnés d'équipements publics, dont 2 crèches et 2 haltes-garderies, répartis sur une vingtaine de sites en Île-de-France.

... dont plus de
1 300 à Paris

La RATP a signé en 2014 avec la Ville de Paris un protocole d'accord pour la création de **2 000 logements** à Paris d'ici 2024, dans le cadre de la restructuration des sites industriels parisiens de la RATP. Avec plus de **660 logements** créés dans le cadre du programme des Ateliers Jourdan-Corentin-Issoire, la RATP a déjà livré déjà près d'un tiers des logements prévus par le protocole.

Objectif RATP :
20 % de réduction énergétique
d'ici 2025

sur les bâtiments tertiaires et industriels (par rapport à 2015).



Les grands projets immobiliers du groupe RATP

Les Ateliers Vaugirard (Paris 15^e)

Pose de la première pierre le 20 février 2019



©Dominique Lyon ©Christ & Gantenbein



©Dominique Lyon ©Christ & Gantenbein

Les Ateliers Vaugirard : une emprise alliant bâtiments industriels et logements.

Ce projet immobilier 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'un atelier de maintenance des équipements électroniques (sonorisation, information voyageurs) et électropneumatiques (moteurs, compresseurs, freins), puis l'arrivée d'un nouveau matériel roulant sur la ligne 12 à l'horizon 2026 ont nécessité une modernisation, qui s'accompagne de la construction de programmes complé-

mentaires : environ 400 logements (dont 50 % sociaux) et une halte-garderie ; une voie nouvelle de près de 200 mètres sera également construite. 65 % de la surface sera végétalisée sous forme de toitures plantées, jardins suspendus et plantations le long de cette voie nouvelle.

Dans ce projet, le groupe RATP a mis en place une démarche « Approche environnementale de l'Urbanisme » - AEU2 - en partenariat avec l'ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie).

Fiche d'identité du projet

* **Superficie** : 2,3 hectares

* **Financement du logement social** :
État (Préfecture de Police), Ville de Paris, groupe RATP, Caisse des dépôts et Action Logement

* **Maîtrise d'ouvrage** : RATP

* **Maîtrise d'ouvrage déléguée** :
RATP Real Estate

* **Maîtrise d'ouvrage des logements privés** : Emerige et Icade

* **Financement** : État, Ville de Paris, groupe RATP, Caisse des Dépôts, Action Logement et Préfecture de Police

* **Maîtrise d'œuvre** :
> **Urbaine + Atelier de maintenance des équipements**
- Architecte : Dominique Lyon, agence Dominique Lyon Architectes, architectes-urbanistes coordinateurs
- Bureau d'étude technique fluides et structure : SETEC Bâtiment

- Paysagiste : Atelier Moabi
- Bureau d'étude environnemental : OASIIS
- Bureau d'étude technique Acoustique : LAMOUREUXacoustics
- Économiste : MAZET

> Logements sociaux de la 1^{re} phase

- Architecte phase conception : agence Christ & Gantenbein Architectes
- Architecte phase exécution : agence Margot Duclot Architectes Associés
- Bureau d'étude technique fluide : INEX
- Bureau d'étude structure : SETEC Bâtiment
- Bureau d'étude environnemental : Citae
- Bureau d'étude technique acoustique : AVLS
- Économiste : Forgue

> Logements privés de la 1^{re} phase

- Architecte du Lot A : agence Hamonic et Masson & Associés
- Architecte du Lot C : agence Ibos et Vitart
- Bureau d'étude technique fluide : INEX
- Bureau d'étude structure : VP & Green
- Paysagiste : David Besson Girard
- Bureau d'étude environnemental : OASIIS et GONDWANA

- Bureau d'étude technique acoustique : LAMOUREUXacoustics
- Bureau d'étude technique fluide : TPF-I
- Économiste : MAZET

> Atelier de maintenance des trains (phase 2) : RATP

> **Logements de la 2nde phase** : maîtrise d'œuvre en cours de désignation

* **Calendrier** :

Automne 2015 : enquête publique avec avis favorable

Mi-2016 : début des travaux préparatoires

Fin 2018 : lancement des travaux de gros œuvre

Février 2019 : pose de la première pierre
Fin 2023 : fin de la phase 1 du projet.

• **Livraison dès 2022** : logements sociaux (lot B), logements privés (lot C), atelier de maintenance des équipements

• **Livraison 2023** : logements privés (lot A)

2027 : fin de la phase 2 du projet.
Restructuration de l'atelier de maintenance des trains de la ligne 12 et l'autre partie des logements (lots D et F)

Les Ateliers Jourdan - Corentin - Issoire (Paris 14^e)

Inauguration le 16 novembre 2017



Ateliers Jourdan – Corentin – Issoire, Paris 14^e

Pour agrandir et moderniser son ancien équipement industriel datant de la fin du XIX^e siècle, le groupe RATP a développé un programme immobilier complexe. Ce dernier – situé entre le boulevard Jourdan, la rue du Père Corentin et la rue de la Tombe-Issoire, Paris 14^e – a permis la construction de plus de 660 logements (365 logements étudiants, 193 logements sociaux, 108 logements privés) au-dessus d'un centre bus agrandi, modernisé et plus capacitair (40 places de remisage supplémentaires, soit 183 au total). L'ensemble abrite également une crèche et une halte-garderie représentant 96 berceaux au total. Ce nouveau

complexe urbain est agrémenté d'espaces végétalisés avec des toitures et jardins suspendus sur une surface de 7 300 m², dont 600 m² de jardins partagés et d'espace d'agriculture urbaine au cœur du site.

Ce projet est la première illustration du protocole d'accord signé en décembre 2014 entre la Ville de Paris et la RATP qui permettra la construction de 2 000 logements d'ici 2024, dont au moins 50% de logements sociaux, dans le cadre de la restructuration de 8 sites industriels de la RATP.

Fiche d'identité du projet

***Superficie :** 2 hectares

***Maîtrise d'ouvrage :** RATP / RATP Habitat

***Maîtrise d'ouvrage délégué :** RATP Real Estate, Mairie de Paris Eiffage Immobilier, maître d'ouvrage des logements privés.

***Coût du projet :** 163 M€ (hors foncier) dont 56 M€ pour le centre bus financés à plus de 80 % par l'opération immobilière en surface.

***Financement du logement social :** État (Préfecture de Paris), Conseil régional d'Île-de-France, Ville de Paris, Caisse des Dépôts, Action Logement

***Maîtrise d'œuvre :**

Pour le projet Jourdan : Nasrine Seraji (atelier ASAA)

Pour le projet Tombe-Issoire : Eric Lapierre (atelier ELEX)

Pour le projet Corentin : Emmanuel Combarel & Dominique Marrec (atelier ECDM)

***Partenaires :** CROUS (gestionnaire de résidence universitaire)

Paris Habitat (propriétaire de 49 logements sociaux familiaux)

*** Calendrier :** inauguration en novembre 2017

*** Prix et nominations :**

- Prix « Aménagement Urbain » aux Grands Prix de la Région Capitale de Ville, Rail & Transports

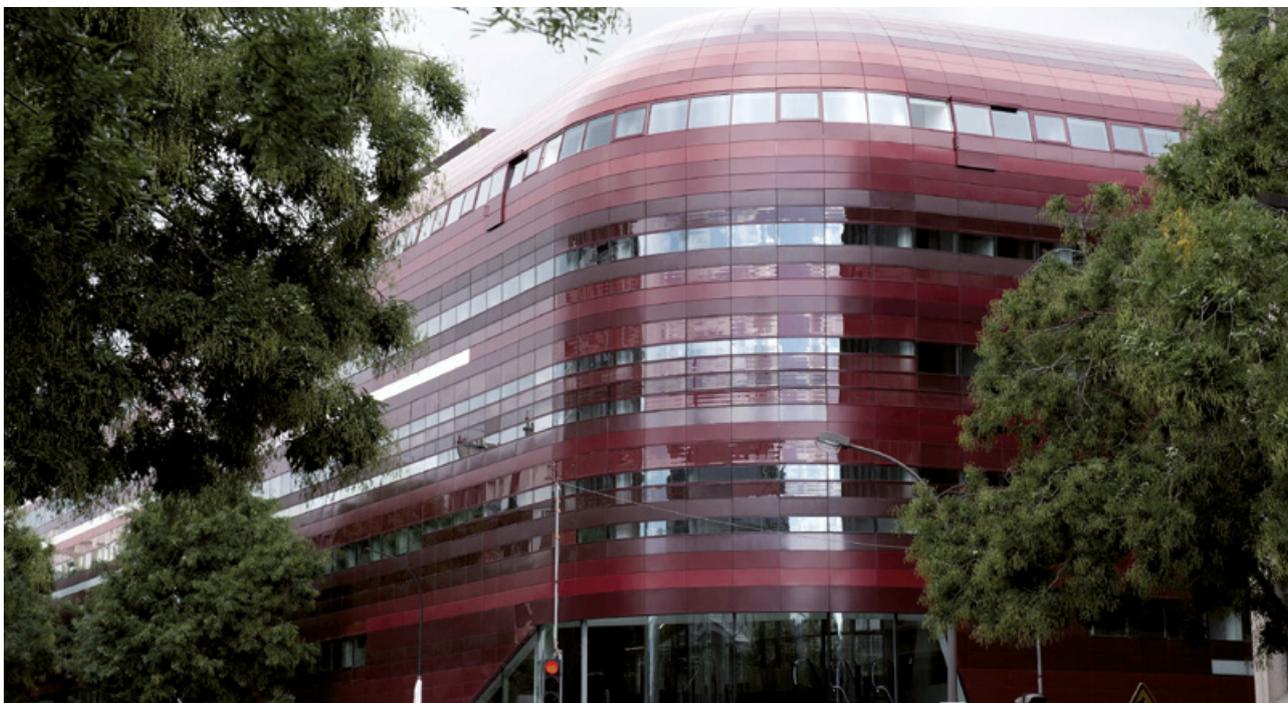
- Mention spéciale du jury dans le cadre du concours Green Solutions - Grand Prix Ville durable organisé par Construction 21

- Prix AMO de la typologie la plus créative pour la réussite de la collaboration entre les architectes et Logis-Transports.

- La résidence étudiante Eric Lapierre a également été nommée à l'Équerre d'argent et au Prix européen Mies Van Der Rohe

Le centre bus Lagny-Pyrénées (Paris 20^e)

Ouverture en novembre 2015



Afin d'accroître de 60 % la capacité de stationnement et de maintenance du centre bus de Lagny (184 bus désormais), la RATP a engagé la réalisation d'un projet immobilier de grande ampleur en 2012.

Le programme présente une double particularité : la construction semi-enterrée du centre bus, et sa combinaison avec la construction en surélévation de 30 000 m² de bureaux et d'une crèche ainsi que l'extension d'un collège voisin.

Ainsi, d'industriel, le site de Lagny-Pyrénées devient multifonctionnel et comprend :

→ un centre bus, modernisé, agrandi et semi-enterré, comprenant un atelier de maintenance de 10 000 m², une aire de

remisage de 20 000 m², un parking voitures de 300 places et des bureaux pour la RATP sur 2 000 m². 700 emplois industriels ont été maintenus.

→ 30 000 m² de bureaux – générant à eux seuls 1 800 emplois tertiaires dans ce quartier jusqu'alors majoritairement résidentiel.

→ l'extension du collège mitoyen, et une crèche construite au-dessus du centre bus.

Véritable défi architectural, l'immeuble conçu par l'architecte Brigitte Métra est fonctionnel, d'une grande qualité architecturale en conservant une large part de lumière naturelle dans l'atelier. Des bulles de lumière ont été disposées dans le jardin central recouvrant le centre bus, en complément des larges baies vitrées longeant la façade côté rue.

Fiche d'identité du projet

* **Superficie** : 1,1 hectare

* **Maîtrise d'ouvrage** : ICADE / CICOBAIL / Ville de Paris

* **RATP Real Estate** en assistance maîtrise d'ouvrage de CICOBAIL

* **Coût total du projet** : 140 M€ dont 53 M€ pour le centre bus

* **Financier** : RATP

* **Maîtrise d'œuvre** : Cabinet Métra + associés

* **Calendrier** :

Septembre 2015 : livraison des bureaux

29 novembre 2015 : mise en exploitation du nouveau centre bus

Fin 2017 : livraison du collège et de la crèche sous maîtrise d'ouvrage Ville de Paris

Pour ce projet, la RATP s'est vu décerner le **Prix du meilleur projet international en matière de renouvellement urbain** par l'**Institut canadien d'Urbanisme** en octobre 2014 (Brownies Awards 2014 – catégorie International).

L'Atelier de Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine)

Inauguration le 1er juillet 2015



Résidence étudiante

L'atelier de maintenance situé à Boulogne-Billancourt – construit en 1934 – a dû être réadapté pour répondre à l'arrivée des nouveaux matériels roulants, les rames de type MF01 déployées 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.

L'atelier étant situé au cœur d'un quartier résidentiel, le défi était d'insérer parfaitement ce bâtiment industriel dans le paysage urbain en recréant le lien entre l'activité industrielle du cœur d'îlot et le tissu résidentiel. La végétalisation des toitures, le traitement paysager des espaces libres au sol, l'installation de panneaux photovoltaïques, l'isolation phonique, l'attention portée à la qualité de l'air et les matériaux éco-certifiés utilisés pour le projet sont autant de gages de qualité, notamment pour les riverains du site.



Atelier de maintenance des trains de la ligne 9

Fiche d'identité du projet

* **Superficie** : 1,3 hectare

* **Maîtrise d'ouvrage** : RATP (atelier)
RATP Habitat (résidence étudiante)

* **Budget** : 50 M€

* **Financement** : RATP

* **Maîtrise d'œuvre de l'atelier de maintenance** :
Bénédicte Bouvier-Tirant (Architectes RATP)

* **Maîtrise d'œuvre de la résidence de logements** :
Atelier d'architecture Laurent Niget



SERVICE DE PRESSE RATP

T.01 58 78 37 37

www.ratp.fr – servicedepresse@ratp.fr

www.twitter.com/GroupeRATP

www.facebook.com/RATPofficiel