

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

LA PLAINE SAINT-DENIS, Le 24 janvier 2023

### **SNCF Immobilier et Plaine Commune désignent EIFFAGE Aménagement et Aire Nouvelle pour le renouveau des Cathédrales du rail et le développement d'un quartier écoresponsable et culturel à Saint-Denis (93)**

Ce mardi 24 janvier, Jean-Pierre Farandou, Président directeur général du Groupe SNCF et Mathieu Hanotin, Maire de Saint-Denis et Président de l'Établissement public territorial Plaine Commune, ont désigné le lauréat d'un projet urbain d'envergure, qui fera écho aux dynamiques structurantes du Territoire de la Culture et de la Création, et à ses ambitions de biodiversité à travers la régénération d'une friche industrielle.

SNCF Immobilier, en partenariat avec la Ville de Saint-Denis (93) et Plaine Commune, ont lancé en 2021 un appel à opérateurs pour porter un nouveau projet urbain à très forte dimension culturelle sur le site des Cathédrales du rail à Saint-Denis, ancien site de maintenance des trains SNCF, qui s'étend sur 6 hectares.

Eiffage Aménagement et Aire Nouvelle, entité d'Equans France, constituent le groupement lauréat de cet appel à projet, grâce à une proposition de quartier écoresponsable et culturel précurseur, ouvert sur la ville et le paysage.

Les deux Cathédrales du Rail, halles majestueuses inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques et situées au cœur du projet urbain, porteront cette aspiration culturelle en accueillant un musée intégralement dédié au Street Art et au Hip Hop de France.



## Un appel à projet pour valoriser un patrimoine ferroviaire exceptionnel

Situé sur la commune de Saint-Denis, entre le faisceau ferroviaire nord et l'avenue du Président-Wilson, le site de 6 hectares, dit des Cathédrales du rail, occupe une position géographique stratégique pour le territoire, avec une forte capacité de développement. Pour transformer ce site emblématique désaffecté depuis 24 ans et marqué par la présence de ses anciennes halles ferroviaires, SNCF Immobilier, en partenariat avec la Ville de Saint-Denis et Plaine Commune, a lancé en juillet 2021 un appel à opérateurs pour porter un nouveau projet urbain.

L'ambition de cet appel à projet visait à mettre en valeur un patrimoine ferroviaire exceptionnel porteur du passé industriel dionysien, et à définir l'identité du futur quartier au travers d'un projet urbain ambitieux et emblématique.

**Au terme d'un dialogue entre plusieurs offres de grande qualité, le groupement Eiffage Aménagement (mandataire) et Aire Nouvelle, filiale d'aménagement et de promotion immobilière bas carbone d'Equans France, a été désigné lauréat de cet appel à projet.**

Le groupement portera notamment le financement et l'acquisition de l'ensemble des emprises foncières, la dépollution du foncier, sa viabilisation. Il sera également en charge de la réhabilitation du patrimoine des deux grandes halles ferroviaires.

Entièrement co-produit avec le territoire de Plaine Commune, ce projet urbain d'ampleur porte une double ambition, à la fois culturelle et durable.

**Au cœur du projet : deux anciennes halles ferroviaires inscrites au titre des monuments historiques qui porteront un programme culturel unique et précurseur, celui de « l'Aérosol Saint-Denis », intégralement dédié au Street Art et au Hip Hop de France**

En fédérant le département de Seine-Saint-Denis, la Ville de Saint-Denis et Plaine Commune ambitionnent de devenir la capitale européenne de la culture en 2028. Pour atteindre cet objectif, elle a placé la mise en valeur et la programmation des deux anciennes halles, dites Cathédrales du rail, comme élément fédérateur du projet urbain d'ensemble.

Les anciens ateliers SNCF de la Plaine ont été édifiés en 1872 pour l'entretien des locomotives à vapeur et la construction de la plus grande cathédrale date de 1920. Celle-ci était dotée de ponts de levage et réservée aux grandes révisions des trains, avant d'être quasiment rasée lors de bombardements pendant la Seconde Guerre mondiale. Elle a été rebâtie et enrichie de la petite cathédrale et de ses cinq nefs, au début des années 50. Les « cathédrales », appelées ainsi par les structures imposantes qu'elles dégagent, ont été construites en béton armé à remplissage de briques, couvertes de voûtes et de charpentes elles-mêmes en béton.



© Byencore – D&A – Monchecourt

Au-delà de la réhabilitation de ces anciens ateliers de maintenance de 8400 m<sup>2</sup> de surface, il a été retenu de leur donner une nouvelle vie et d'en faire un grand musée dédié au Street Art et au Hip Hop, « l'Aérosol Saint-Denis » porté par deux acteurs historiques, Maquis-Art et Hip Hop Citoyens.

## Concilier passé industriel et art populaire

Laissée à l'initiative des candidats, la programmation choisie par les deux lauréats en association avec Maquis-Art et Hip Hop Citoyens, s'est concentrée sur une valorisation très originale de la culture hip hop, positionnant Saint-Denis comme le berceau de cet art populaire et le lien avec la Street Art Avenue, projet reliant les villes de Plaine Commune.

Née aux Etats-Unis, cette culture aujourd'hui internationale et grand public, fera rayonner les Cathédrales au-delà de nos frontières. L'ambition de « l'Aérosol Saint-Denis » est de constituer le fer de lance d'un réseau en France avec des satellites dans d'autres villes telles que Marseille (2ème capitale du Hip Hop en France, ex capitale Européenne de la culture) pour rayonner à l'international avec les différents musées déjà présents comme celui d'Amsterdam, Berlin, Saint Petersburg ou prochainement New-York.

La préservation de l'intégrité des volumes (19 mètres de hauteur sous plafond) et de l'architecture industrielle des deux Cathédrales, proposant une ouverture totale, permettront d'accueillir le public dans des conditions exceptionnelles avec une programmation culturelle variée (expositions, événements grand public, privatisations...) et offrant une mise en valeur inédites des œuvres.

## En route pour un nouveau quartier culturel, entièrement ouvert au public

C'est autour de ces hangars patrimoniaux que sera édifié un nouveau quartier écoresponsable ambitieux et durable, pensé en prolongement de la ville de Saint-Denis et ouvert sur le paysage. Equilibrant espaces verts généreux et habitat de qualité, il privilégiera la biodiversité grâce au Parc des Cathédrales et à l'approche bas carbone pour l'aménagement de l'ensemble, alliant écoconstruction, économie circulaire, écomobilité, énergie renouvelable et gestion vertueuse des eaux pluviales.

Ce quartier écoresponsable accueillera un parc d'environ 1,7 hectares, véritable poumon vert au centre des cathédrales et de la ville, où 650 arbres seront plantés. Des équipements publics de proximité repositionnés (une crèche et un centre de protection maternelle et infantile (PMI) ; la création de 650 logements, dont 30% en bail réel solidaire, 20% de logements locatifs sociaux et 50% en accession libre et des services et commerces de proximité pour environ 5 000 m2.

*« Je me réjouis de l'aboutissement de ce projet urbain d'envergure sur lequel nos équipes se sont mobilisées ensemble depuis quelques années. Le patrimoine industriel de la SNCF sera ainsi mis en valeur par des propositions innovantes porteuses de développement social, culturel et environnemental et contribuera au dynamisme d'un territoire auquel nous sommes durablement attachés ».*

**Jean-Pierre Farandou**, Président directeur général du groupe SNCF

*« Les Cathédrales du rail sont aujourd'hui un patrimoine et seront demain une formidable incarnation de la transformation d'un passé industriel en un projet de villes réunies autour des enjeux culturels, de résilience et de rayonnement. La Ville de Saint-Denis et le territoire de Plaine Commune continueront d'incarner la culture hip-hop et d'être le centre de gravité des cultures urbaines en écho avec le projet de la Street Art avenue, le projet de reconversion de la patinoire de Saint-Ouen-Sur-Seine comme de tant d'autres. Ce projet de ville participera au renouveau urbain de la Plaine de France et constituera l'opportunité de proposer un projet de développement ambitieux, en plaçant la transformation des bâtiments patrimoniaux comme élément fédérateur d'un projet urbain.»*

**Mathieu Hanotin**, Maire de Saint-Denis et Président de Plaine Commune

*« Ce projet nous permet de mettre en œuvre le cœur de notre savoir-faire : revitaliser une friche industrielle, lui donner du sens et de l'équilibre. Quelle meilleure réponse que les cultures urbaines pour participer à la reconstruction de la ville sur la ville ? »*

**Nicolas Gravit**, Directeur Eiffage Aménagement

*« Le projet de renouveau des Cathédrales du rail, mené par SNCF Immobilier et Plaine Commune, porte une ambition forte : bâtir les lieux de vivre-ensemble de demain, berceaux de culture et de convivialité, en régénérant les édifices du passé ! », « A ce titre, c'est une véritable fierté pour les équipes d'Aire Nouvelle, aux côtés de celles d'Eiffage Immobilier, de mettre la « boussole AN », notre méthodologie bas-carbone prenant en compte l'ensemble des paramètres constituant l'écosystème urbain (énergies, mobilités, matériaux & biodiversités), au service de la transition environnementale du futur quartier culturel et durable de Saint-Denis ».*

**Marc Daumas**, Directeur Général d'Aire Nouvelle, entité d'Equans France.

### **Les points clés du projet des Cathédrales du rail :**

- Deux halles ferroviaires inscrites aux Monuments Historiques entièrement réhabilitées et ouvertes au public
- Un nouveau parc de 1,7 hectares, espace vert de proximité majeur et réserve de biodiversité, qui va magnifier les Cathédrales du Rail.
- Un musée de Street Art et Hip Hop de France, un projet qui rejoindra les ambitions culturelles du territoire et notamment l'objectif de la désignation de la Ville comme Capitale européenne de la culture en 2028.
- La création d'un nouveau quartier écoresponsable et culturel dans toutes ses dimensions de mixité.

### À propos de SNCF Immobilier :

Au sein de la société SNCF, SNCF Immobilier assure pour les cinq sociétés du groupe, la gestion et l'optimisation immobilière du parc d'exploitation ainsi que le facility management, l'aménagement et la valorisation des biens fonciers et immobiliers non utiles au système ferroviaire avec notamment sa filiale d'aménagement et de promotion immobilière Espaces Ferroviaires et la mission d'opérateur du logement et de bailleur social avec sa filiale ICF Habitat. SNCF Immobilier comprend 7 directions immobilières territoriales qui travaillent avec les acteurs locaux sur l'ensemble du territoire national.

Chiffres clés :

- 8 millions de m<sup>2</sup> de bâtiments industriels et tertiaires, d'activités sociales.
  - 30 000 hectares de foncier détenu par SNCF Immobilier.
  - 95 000 logements dont 85 % de logements sociaux.
  - Plus de 2 800 collaborateurs.
- 

### À propos de Plaine Commune :

Identifié comme Territoire de la culture et de la création depuis 2014 au sein de la Métropole du Grand Paris, l'établissement public territorial de Plaine Commune affirme la place essentielle de la culture dans la fabrique de la ville. Cette démarche donne aux artistes l'opportunité d'être partie prenante des projets d'aménagement et de rénovation urbaine. Leur regard vient questionner la ville et la multitude de projets artistiques initiés dans cette optique, transforme les espaces publics avec et pour les habitants et accompagne les mutations urbaines à l'œuvre sur le territoire. Le territoire contribue pleinement à l'émergence de quartiers culturels. Ces véritables morceaux de ville au sein desquels l'art et la culture investissent pleinement l'espace public, contribuent à préserver le patrimoine commun en donnant un souffle nouveau à d'anciens sites historiques d'envergure.

### À propos d'Eiffage Aménagement :

Eiffage Aménagement est en charge des opérations complexes d'aménagement urbain menées, depuis la conception jusqu'à l'achèvement du projet, par le groupe Eiffage dans toute la France. S'appuyant sur près de 40 ans d'expérience, l'entreprise fédère les acteurs de la ville et accompagne les collectivités locales tant pour la restructuration des cœurs de ville que pour la réalisation de nouveaux quartiers. Elle travaille en collaboration avec des urbanistes, architectes, paysagistes ainsi que des maîtres d'ouvrage et des investisseurs français ou étrangers pour mener à bien ses opérations.

[www.eiffage-amenagement.fr](http://www.eiffage-amenagement.fr)

@EiffageAménagement

### À propos d'Aire Nouvelle

Aire Nouvelle, filiale d'aménagement et de promotion immobilière bas carbone d'Equans France, a pour vocation de réaliser, en partenariat avec l'ensemble des acteurs de la ville, de nouveaux modèles urbains capables de relever les défis liés à la transition environnementale.

A l'heure où 50 % du bilan carbone de l'exploitation d'un bâtiment neuf ou en réhabilitation lourde sur 50 ans provient des lots techniques et des énergies, Aire Nouvelle s'appuie sur sa filiation avec Equans\* afin de développer des solutions adaptées et sur-mesure. Grâce à une méthodologie propre, la « boussole AN » fondée sur 4 points cardinaux (énergies, mobilités, matériaux et biodiversités), les équipes d'Aire Nouvelle prennent en compte la complexité systémique croissante des environnements urbains en mettant l'excellence environnementale au cœur de projets immobiliers et urbains ambitieux, au service de la qualité de vie des citoyens.

*\* leader des Energies et Services proposant des solutions multi-techniques et expert en systèmes énergétiques et digitaux pour les bâtiments et les villes*

### À propos d'Equans France

Enraciné dans une histoire plus que centenaire, Equans est le nouveau leader mondial du secteur des Energies & Services qui affiche de grandes ambitions en France, notamment grâce à Ineo et Axima. En s'appuyant sur une forte densité territoriale synonyme de proximité, ses 27 000 salariés en France accompagnent leurs clients pour relever les défis d'une triple transition, énergétique, industrielle et digitale. Equans agit pour atteindre une production décarbonée, digitaliser les process et renforcer l'économie contributive. Génie électrique, climatique, réfrigération, sécurité incendie, IT et télécommunications, solutions digitales : les expertises complémentaires d'Equans se déploient en France à travers une combinaison unique de compétences multi techniques aussi bien pour les projets de conception, construction et installation que pour les services d'exploitation et de

maintenance. Equans connecte, protège et alimente en flux énergétique les territoires, villes, bâtiments, usines et infrastructures. En 2021, Equans a réalisé un chiffre d'affaires de 5 milliards d'euros.

[www.equans.fr](http://www.equans.fr)

## Contacts presse :

### **SNCF Immobilier**

**Philippe Planchot : 06 12 83 02 05**

[philippe.planchot@sncf.fr](mailto:philippe.planchot@sncf.fr)

Plus d'information : <http://www.presse-sncf-immobilier.fr>

### **Plaine Commune**

**David Lebon**

Directeur de cabinet

[david.lebon@plainecommune.fr](mailto:david.lebon@plainecommune.fr)

### **Eiffage Aménagement**

**Marie-Claire des Lauriers : 01 34 65 83 34**

**Directrice de la Communication**

[marie-claire.deslauriers@eiffage.com](mailto:marie-claire.deslauriers@eiffage.com)

### **Agence RPCA**

**Jessica Djaba / [j.djaba@rpca.fr](mailto:j.djaba@rpca.fr) – 06 20 65 71 44**

**Cathy Bubbe / [c.bubbe@rpca.fr](mailto:c.bubbe@rpca.fr) – 06 19 68 54 94**

**Marie-Inès Banny / [m.banny@rpca.fr](mailto:m.banny@rpca.fr) – 06 18 73 41 32**

### **Equans France (Aire Nouvelle)**

**Laure de Longevialle : 06 62 34 71 77**

[laure.de-longevialle@equans.com](mailto:laure.de-longevialle@equans.com)