

Visite de presse

juin 2018



I • ÉDITOS

Alain TARAVELLA

**PRESIDENT-FONDATEUR
D'ALTAREA COGEDIM**

« Aujourd'hui, lorsque l'on évoque la stratégie d'aménagement du Grand Paris, on se rend compte que ce sont les gares qui créent la ville. Petit à petit, les lieux de mobilité se transforment. De simples lieux de passage et de flux, ils deviennent des lieux de vie et du quotidien. Des lieux avec des commerces, des services, des espaces où travailler ou se détendre... »

Premier développeur immobilier des territoires, Altarea Cogedim dispose d'un modèle intégré et agit en opérateur global. La complémentarité de ses expertises (logement, commerce, bureau) lui permet aujourd'hui d'accompagner la croissance des territoires, où les questions d'accessibilité, de fluidité, de mobilité... sont majeures, tant pour leur attractivité, que pour la qualité de vie offerte au quotidien.

Aujourd'hui, les gares doivent répondre à de nouveaux usages, à de nouvelles attentes des voyageurs, riverains, salariés du quartier et visiteurs. Paris-Montparnasse constitue une gare iconique pour la capitale. Elle se doit d'être à l'avant-garde en matière de confort et de proposer une expérience enrichie pour tous ses usagers.

C'est doté de convictions fortes en matière de travel retail qu'Altarea Cogedim conçoit et transforme les gares pour en faire de véritables hubs urbains, de proximité, de services, comme de destination. »

Ludovic CASTILLO

**PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE
D'ALTAREA COMMERCE**

« À Paris-Montparnasse, c'est une gare encore plus pratique, plus moderne et plus chaleureuse qui se dessine. La transformation de cette gare fera la part belle à une nouvelle offre de services, de commerces et d'espaces de restauration pour faciliter le voyage et la vie quotidienne des visiteurs. Cette métamorphose constituera également un formidable levier de croissance et de création de valeurs pour tout le quartier.

À la fois concepteur et commercialisateur des espaces de commerce de Paris-Montparnasse, Paris-Austerlitz ou de la gare de l'Est... nous avons une responsabilité forte vis-à-vis des habitants de la capitale comme envers tous les usagers. À nous d'imaginer des expériences de commerce nouvelles, des solutions qui répondent aux attentes de la société. Les grandes gares parisiennes mutent pour devenir des espaces urbains et commerciaux à part entière. Ces opérations constituent donc de véritables espaces de vie participant au renouveau de tout un quartier.

Aujourd'hui, nous sommes fiers de pouvoir vous faire découvrir une partie des travaux en cours d'achèvement et de partager les ambitions de la restructuration de la gare Paris-Montparnasse dont l'inauguration sera échelonnée entre la fin 2018 et 2020. »

Patrick ROPERT

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE SNCF GARES & CONNEXIONS

« Transformer une gare comme Paris-Montparnasse en véritable plateforme multimodale, en faire un écrin de vie sans égal à l'échelle du quartier / de la ville tout en restant au cœur des circulations ferroviaires (...) : notre projet est avant tout concret.

Avec l'arrivée des lignes à grande vitesse Bretagne Pays de Loire et Sud Europe Atlantique et du trafic supplémentaire qui l'accompagne, la gare accueillera 90 millions de personnes chaque année en 2030.

Cette intensification des flux demande de l'anticipation et de l'investissement. Sur ce terrain et aux côtés de ses partenaires, SNCF Gares & Connexions répond plus que jamais présent. Ensemble, nous investirons 1,2 milliard d'euros dans les transformations des gares entre 2018 et

2020. Cet effort colossal, les Français l'attendent, le constatent et l'apprécient.

Modernisation, confort, nouveaux services, commerces et concepts innovants : Paris-Montparnasse amorce une mue rythmée par les besoins de ceux qui la pratiquent, qu'ils soient voyageurs ou riverains, chaque jour ou occasionnellement.

Notre force réside également dans le fait de dessiner le nouveau visage de la gare tout en continuant à en assurer l'exploitation. Poumon de la ville, Paris-Montparnasse gare reste donc, même pendant les travaux, au cœur des circulations ferroviaires »

II • UNE GARE PLUS CONFORTABLE, MODERNE ET SPACIEUSE

La rénovation de la gare Paris-Montparnasse s'inscrit au cœur du projet de transformation du quartier. Une réflexion d'ensemble qui permet à SNCF Gare & Connexions, Altarea Cogedim et leurs partenaires de relever un triple défi : remodeler l'organisation de la gare, restructurer plus efficacement ses interfaces avec son écosystème urbain et développer son attractivité. **À terme, la gare de Paris-Montparnasse accueillera 130 commerces, services et restaurants, sur une surface de 19 000m² GLA (surface commerciale utile), pour répondre aux besoins de 70 millions d'usagers actuels. Ils seront 90 millions dans les années à venir...**

En collaboration avec différents partenaires (architecte : AREP/SLA, designer JOUIN MANKU...), la gare Montparnasse de demain a été imaginée comme un lieu contemporain d'échanges. Afin que les parisiens puissent se l'approprier, le nouvel aménagement fait place à une architecture lumineuse et ouverte sur la ville. **L'ambition : rendre la gare à ses usagers et aux riverains.**

Altarea Cogedim et ses partenaires ont été associés très en amont de ce projet d'envergure qui a suscité de multiples réflexions ; l'objectif étant de transformer Paris-Montparnasse en une gare répondant aux nouveaux usages et aux attentes de ses voyageurs et riverains.

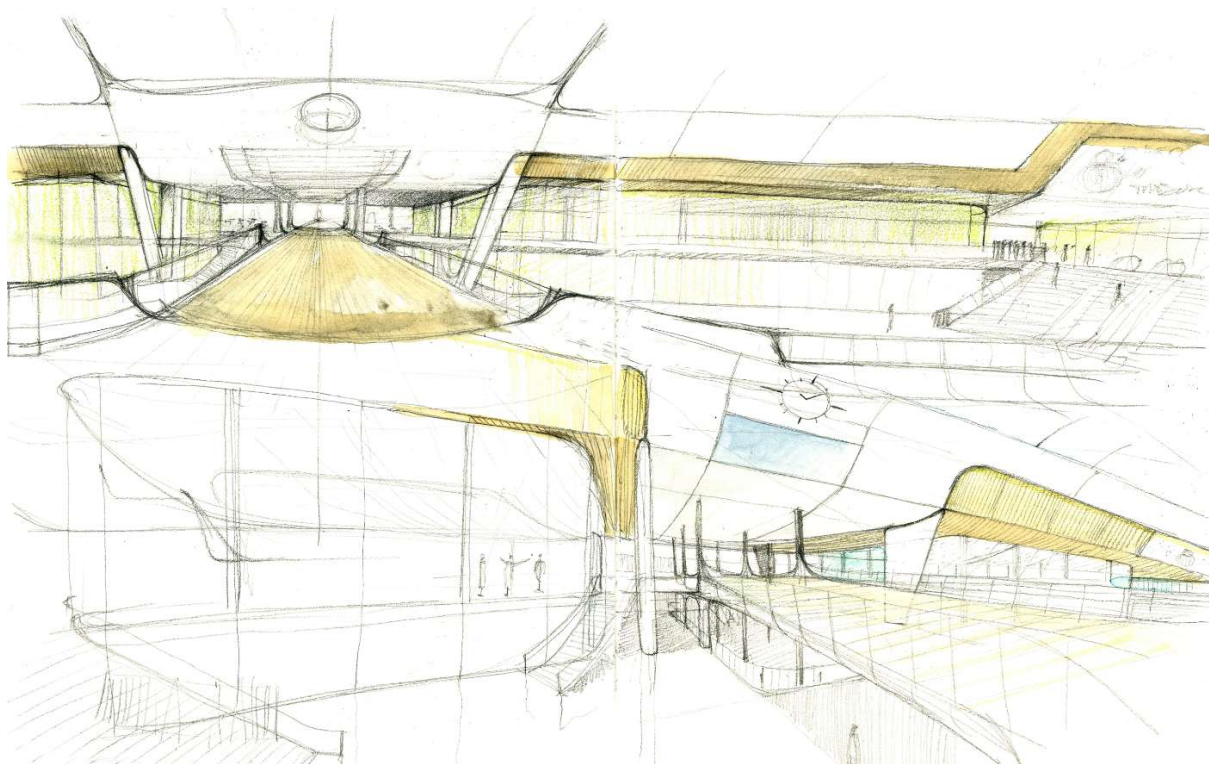


➔ DES ESPACES D'ATTENTE ENTRE SHOPPING ET DETENTE

Point clés de ce nouvel aménagement :

- Une optimisation et un renforcement des liaisons verticales pour une meilleure répartition des flux par niveau ;
- Une gare qui laisse entrer la lumière, s'ouvre sur la ville, favorise l'intermodalité ;
- Construction d'une passerelle en verre dans le hall Vasarely afin de créer un agréable espace de promenade ;
- Une volonté de transformer le temps d'attente en gare en plage de loisirs ;
- Shopping, restauration, balade (...) : avec une offre riche et diversifiée, chacun pourra s'approprier les lieux, occuper son temps comme il l'entend !
- Un confort et un sentiment de sécurité renforcé
- Un projet de 150M€ de travaux pour ce nouvel aménagement ;

Une ambition commune avec l'agence JOUIN MANKU : **introduire le confort en faisant entrer la lumière dans la gare.**



Interview de Patrick Jouin, DESIGNER, AGENCE JOUIN MANKU

- **Quelle est l'idée majeure de ce projet de réaménagement de la Gare Montparnasse ? Quel est votre objectif prioritaire ?**

*Le projet de réaménagement de la Gare Montparnasse est un travail d'équipe entre AREP, SLA et JOUIN MANKU, l'idée majeure est d'améliorer l'usage de la gare, de la rendre encore plus fonctionnelle. **Le point de départ de notre réflexion est l'usager de la gare, le voyageur qui prend le TGV et le pendulaire qui chaque jour emprunte les lieux.** Notre objectif prioritaire est d'améliorer ses moments de vie dans la gare. 70% de ces voyageurs arrivent en métro. Le voyageur doit donc parcourir du dénivelé dans son cheminement depuis le métro jusqu'aux quais. Ce cheminement doit être plus fluide, plus intuitif, avec le moins de ruptures de charge possible, et ce en tirant une valise, en étant une personne à mobilité réduite, ou en marchant avec une poussette...*

- **Comment y parvenez-vous ?**

Nous avons réorganisé les flux entrants et sortants pour ne plus avoir de croisements au moment des afflux intenses d'usagers. Physiquement, nous avons supprimé des marches, reconsidéré l'installation d'escaliers, d'escalators, d'ascenseurs judicieusement disposés. Un ascenseur est créé pour emmener les voyageurs directement du métro vers le quai.

*La nouvelle **répartition des flux** permet d'irriguer la gare dans toute sa largeur. Le « boyau d'étranglement » du métro est mieux réparti sur les différents quais de la gare.*

*On apporte de la **lumière du jour**, on ouvre les trémies du Hall Vasarely, le toit, anciennement translucide, devient transparent et permet de voir à travers. La lumière naturelle vient alors irriguer la gare jusqu'au niveau du parvis et ainsi permettre d'améliorer le sentiment d'espace.*

Nous allons bien plus facilement pouvoir guider le regard du voyageur, il va voir beaucoup plus loin, et donc, intuitivement comprendre l'espace.

*On répartit mieux la **disposition des voyageurs en attente**. On supprime les grands panneaux d'affichages des « départs » et des « arrivées », au profit de petits écrans stratégiquement dispersés pour mieux répartir les voyageurs en attente. Les usagers attendent donc toujours sur le quai transversal mais aussi dans le Hall Vasarely qui n'est alors plus un simple lieu de passage mais se transforme en une petite place couverte dans la ville, entourée d'espace commerciaux, de boutiques, de café... Elle devient un espace charnière, une zone tampon entre la ville et la gare.*

*Nous travaillons également sur l'**esthétique des boutiques, redessiner les façades, les portes, la signalétique**. De fines menuiseries en acier métalliques, élancées viendront harmoniser l'ensemble et rappeler les ateliers d'artistes emblématiques du quartier de la Gare Montparnasse.*

Notre nouvelle architecture doit être durable, solide, agréable et lumineuse. Une grande attention est portée quant à la qualité des matériaux, tous les sols sont apposés de granite. Une sélection de matériaux pérennes, qui va apporter du confort, et permettre de maintenir une gare en bon état sur la durée.

De chaleureux tapis de bambous viendront par ailleurs marquer la séparation entre les espaces lents, d'attentes et les espaces rapides de passage facilitant toujours la compréhension intuitive du voyageur.

Une attention particulière est également portée sur les plafonds, et notamment le travail acoustique.

Nous réenduisons tous les poteaux en béton afin d'avoir une lecture plus polie, plus propre de la gare, et nous recouvrons leurs parties basses d'un stylobate en aluminium qui vient les redessiner et limiter l'impact du trafic qui pourrait les endommager.

Enfin les deux magnifiques fresques Vasarely, œuvres d'art majeures de ce peintre franco-hongrois sont restaurées et remises en lumière à l'aide d'un grand dispositif d'éclairage.

III • PARIS-MONTPARNASSE, UN NOUVEL ESPACE POUR LE COMMERCE

La gare de demain a été imaginée pour répondre aux besoins de tous – et même les anticiper.



130
**COMMERCES, SERVICES
ET RESTAURANTS**



19 000 m²
DE SURFACE

Plusieurs axes président à la restructuration de la gare en matière de commerce :

- Susciter l'arrivée de nouvelles enseignes aspirantes et différenciantes
- Répondre de manière innovante aux attentes émergentes des consommateurs
- Développer de nouveaux formats de commerce

Chaque attente client se doit de recevoir une réponse innovante. Une programmation adaptée ainsi que des services sont donc mis à la disposition des visiteurs.

La commercialisation du projet propose :

- **Une offre globale en matière de mode, beauté, déco, loisirs.**

Avec des enseignes emblématiques comme Levi's, Sephora, Lush, The Kooples, Sweet Pants. L'enseigne Hema y installera son plus grand magasin parisien en gare. La marque Nespresso implantera quant à elle un concept store sur-mesure dédié au travel retail.

- **Un concept unique de nouvelle moyenne surface.**

Fnac & MS food

- **Une offre de restauration exclusive et tendance.**

Avec Papa Boun (brioche revisitée), et la présence de chefs de renom tels que Pierre Hermé, Gontran Cherrier et Yann Couvreur. D'autres enseignes arriveront sur place : Bellota-Bellota, (Dépôt Légal avec une carte créée par Christophe Adam), Pegast, Mardi Crêpes, Clasico argentino, Noglu (et son offre sans gluten).

La consultation de 18 espaces de restauration est en cours et se terminera d'ici la rentrée 2018.

IV • RETOUR SUR UN CHANTIER D'ENVERGURE

Pour accompagner cette impulsion, Paris-Montparnasse se transforme en véritable « smart station » afin de répondre à deux grands défis.

- **Garantir la fluidité des parcours.**

Réhabiliter les espaces intérieurs et extérieurs de la gare : toutes les solutions de mobilité seront intégrées : bus, tramway, vélos et voitures en libre-service, métro, covoiturage, etc.

- **Simplifier la vie des voyageurs, des habitants et salariés du quartier.**

Proposer une large gamme de services adaptés à leurs besoins : WiFi gratuit et illimité, magasins, offres de restauration, retraits automatiques de colis, espaces de « coworking », services du quotidien...



→ UNE GARE OUVERTE SUR LE QUARTIER MONTPARNASSE

Timeline

PHASE 0

- MARS 2017 • Début des travaux préparatoires
- 2 JUILLET 2017 • Mise en service des lignes LGV BPL (Bretagne Pays de Loire) et SEA (Sud Europe Atlantique)

PHASE 1

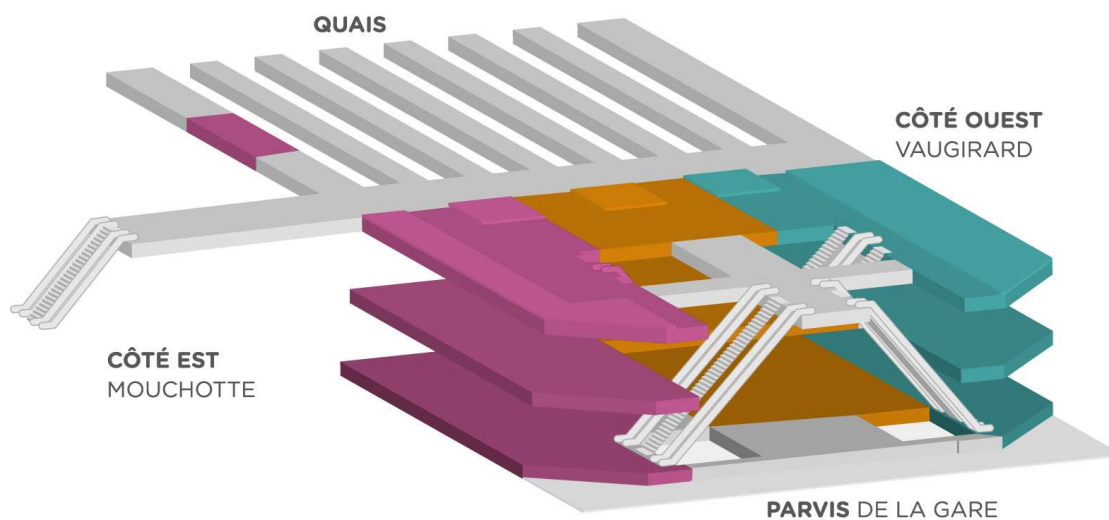
- SEPT. 2017 • Début des Travaux
- NOV. 2018 • Ouverture Commerces

PHASE 2

- NOV/DEC 2018 • Début des Travaux
- NOV. 2019 • Ouverture Commerces

PHASE 3

- NOV/DEC 2019 • Début des Travaux
- NOV. 2020 • Ouverture Commerces



V • LES ACTEURS DU PROJET

Altarea Cogedim

1^{ER} DEVELOPPEUR IMMOBILIER DES TERRITOIRES.

Pionnier en matière de commerce de flux, Altarea Cogedim conçoit des projets visant à métamorphoser les gares en de véritables lieux de vie, pour les voyageurs autant que pour les riverains. Anticipant les nouveaux usages, le Groupe ne cesse d'étendre son expertise, d'enrichir ses compétences et de conjuguer son savoir-faire d'ensemblier urbain et d'opérateur de commerce de flux sur les lieux de transit.

Premier développeur immobilier des territoires, Altarea Cogedim met au service des collectivités, de leurs habitants et de tous les acteurs de la ville, son expertise multi-métiers. A travers toutes les solutions sur mesure et intégrées que propose le Groupe, il constitue aujourd'hui le seul acteur capable d'accompagner le développement des villes et des métropoles pour un « mieux vivre collectif ». À ce titre, l'expertise du groupe en commerce de flux lui permet d'imaginer de nouveaux pôles de vie, en prise directe avec les attentes des habitants. Et cette expertise est désormais largement reconnue.

Après avoir été retenu en 2002 pour repenser les espaces commerciaux de la gare du Nord (modernisés depuis) et en 2008 pour ceux de la gare de l'Est, Altarea Cogedim a été choisi en 2014 pour la modernisation et l'exploitation des espaces commerciaux de Paris-Montparnasse, avant la métamorphose à venir de Paris-Austerlitz, également confiée au Groupe en 2015.

SNCF Gares & Connexions

Promoteur de la vitalité urbaine, SNCF Gares & Connexions a entamé un vaste réaménagement de la gare et de ses abords, en concertation avec toutes ses parties prenantes et ses partenaires. Cette opération s'inscrit dans le cadre de la métamorphose plus générale du quartier Montparnasse à l'horizon 2028.

Promoteur du dynamisme urbain, aménageur d'espace, SNCF Gares & Connexions fait le pari de l'urbanisation positive. Et veut faire de la gare de Paris-Montparnasse un pôle central dynamique et humanisé, au service d'une meilleure qualité de vie.

VI • DONNEES & CHIFFRES CLES



La réhabilitation de Paris-Montparnasse en bref

- L'ambition est de transformer un hub (où 70 millions d'usagers ont afflué en 2016) en un nouveau lieu de vie, un cœur de ville qui accueillera 90 millions de personnes en 2030 grâce notamment aux nouvelles LGV BPL (Bretagne Pays de Loire) et SEA (Sud Europe Atlantique).
- Un bassin particulièrement dynamique autour de la gare, avec 350 000 m² de bureaux et de nombreux sièges d'entreprises, accueillant environ 35 000 emplois
- 15 000 personnes vivant dans le quartier à proximité de la gare et 20% des usagers ne sont pas des voyageurs. En offrant un nouvel écrin à Montparnasse, nous faisons de la gare une centralité agréable pour le quartier
- Environ 350 emplois créés par le développement des commerces (phase 1)



Chiffres de trafic et usagers

- 200 000 visiteurs/jour. À l'horizon 2050, ils seront deux fois plus nombreux.
- 70 millions de voyageurs actuellement
- 60 % des usagers fréquentent la gare pour un motif professionnel, dont 34 % pour leurs déplacements quotidiens
- 30 % pour les loisirs
- 4^e gare parisienne en termes de trafic



Opinion et attentes des Français sur les gares

ENQUETE REALISEE PAR HARRIS INTERACTIVE POUR ALTAREA COGEDIM

- Près de 6 habitants sur 10 disent avoir dans l'ensemble une image positive des gares parisiennes. Une image qui prend appui avant tout sur la présence de commerces, mais aussi une architecture qui est appréciée.
- Les gares sont utilisées pour prendre le train bien sûr, mais pas que. En effet, si la majorité des utilisateurs y va pour prendre un train et/ou acheter un billet, seuls 31% d'entre eux s'y rend dans cet unique but. Au contraire la plupart des utilisateurs (60%) combinent voyage en train avec d'autres activités (point de rendez-vous, acheter un journal/magazine, de quoi s'y restaurer...). Par ailleurs une petite minorité (9%) s'y rend uniquement pour des activités autres que prendre le train ou acheter un billet.
- Le fait de renforcer la vocation commerçante des gares parisiennes est majoritairement soutenu par les habitants, que ce soit pour l'amplitude horaire des commerces actuels (79% estiment que des plages plus larges sont importantes voire prioritaires), ou encore accueillir de nouveaux services non encore présents dans le quartier (74%).

Enquête réalisée en ligne du 25 août au 5 septembre 2017. Échantillon de 3000 personnes, représentatif des Franciliens domiciliés sur le territoire des 131 communes du Grand Paris, âgés de 18 ans et plus.