

CHAPELLE INTERNATIONAL

COMITE DE SUIVI COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 26 JUIN 2018

Participants :

Diffusion :

- ❖ Aux membres du Comité de Suivi et aux participants
- ❖ Mairie de Paris/Cabinet de Jean-Louis MISSIKA : Pierre MUSEAU
- ❖ Mairie de Paris/Direction de l'urbanisme : Stéphane LECLER
- ❖ Espaces Ferroviaires : Fadia KARAM et Agnès CRUCE

L'ordre du jour de la réunion sera consacré aux sujets suivants :

- Visite du lotissement Chapelle International
- Présentation de VINCI Immobilier
- Présentation du projet du lot H
- Dénomination des futures rues
- Actualités diverses

❖ Visite du lotissement Chapelle International

M. Michel NEYRENEUF, Mairie Adjoint du 18^{ème} arrondissement et Espaces Ferroviaires présentent l'avancement des différents chantiers du projet, tant sur les futurs espaces publics que les différents bâtiments du quartier.

❖ Présentation de VINCI Immobilier

VINCI Immobilier a été désigné lauréat de la consultation opérateur du lot H par Espaces Ferroviaires en novembre 2017. Une présentation de la société est ainsi effectuée aux membres du Comité de Suivi par la Directrice de Projets du lot H de Chapelle International. Avec un accroissement des effectifs de 200 salariés depuis 2015, le développement de VINCI Immobilier, notamment en lien avec le Grand Paris, est incarné par deux engagements : absence de réserves et livraison dans les délais.

Les références parisiennes suivantes sont présentées par VINCI Immobilier :

- « Cardinet 17 », Paris 17^{ème}, dans l'opération Clichy-Batignolles ;
- « Kaleï », Paris 13^{ème}, dans l'opération Paris Rive Gauche ;
- « Maison Saint Charles » et « Paradoxe Convention » à Paris 15^{ème} ;
- En outre, VINCI Immobilier réalise actuellement une opération à Paris 18^{ème}, à proximité de la halle Pajol. Il est à noter que ce projet est commercialisé par HABX.

La consultation des binômes d'agences d'architecture a été lancée en décembre 2018 par VINCI Immobilier. Le jury du 21 février 2018, auquel ont participé des membres du Comité de Suivi, a conduit à la désignation des agences ARMAND NOUVET ARCHITECTURE et DATA ARCHITECTES.

VINCI Immobilier présente ensuite les différents intervenants associés à ce projet immobilier :

- La Française, qui développe sur un des deux bâtiments (H1) des logements en « propriété à vie ». La Française présentera à un prochain Comité de Suivi cette offre et expliquera le concept de ce produit innovant ;
- HABX : spécialisé dans le logement « sur mesure », notamment en consultant en amont les futurs acquéreurs potentiels, HABX commercialisera une partie des logements du bâtiment H2. Le site internet d'HABX permettra aux potentiels acquéreurs de préconfigurer leurs logements, en fonction de leur budget (SDB séparée, cuisine américaine, présence d'entrée...) ;
- RIVP : comme pour les précédents lots du projet Chapelle International, la RIVP constitue un partenaire important du projet, en se portant acquéreur – et futur gestionnaire – des SOHOs ;
- Urban Services : VINCI Immobilier mettra en place une offre de services gérée par Urban Services, qui associe conciergerie et animateur des espaces partagés, notamment le cœur d'îlot du projet, accessible à l'ensemble des habitants et occupants des SOHOs.

Entre la commercialisation directe par VINCI Immobilier, la commercialisation par HABX et l'offre en « propriété à vie », l'objectif est de proposer des logements adaptés aux besoins et envies d'une clientèle large. Il est précisé que l'offre de La Française se concentre sur les logements familiaux (principalement T4/T5), tandis que les logements de la tour H2 couvriront l'ensemble des typologies.

L'ASA PNE interroge VINCI Immobilier sur des exemples de réalisation de logements en « propriété à vie » par La Française. Il est ainsi expliqué qu'il s'agit d'un produit nouveau, en cours de développement à Lille et qui sera amené à être progressivement développé autour des gares du Grand Paris. Il s'agirait du premier développement de ce produit innovant à Paris intra-muros.

En réponse à une question de M. NEYRENEUF sur les prix de sortie des logements de la tour H2, VINCI Immobilier précise que ce sujet est en cours d'analyse et que les prix devront être adaptés au contexte local et à ses évolutions.

❖ **Présentation du projet du lot H**

Les agences ARMAND NOUVET ARCHITECTURE et DATA ARCHITECTES présentent de façon détaillée le projet architectural du lot H, dans l'état actuel d'avancement des études. Deux émergences de 37m et 50m, représentant 128 logements, prennent place au-dessus du socle de SOHOs et s'orientent à 45° par rapport aux rues. Les façades, d'une sobriété apparente, ont un revêtement minéral, faisant écho au projet architectural du lot F. La façade s'élanche progressivement en trois strates successives qui permettent d'apporter une réponse adaptée à la perception de hauteur en fonction de l'étage. En prévoyant des ouvertures de plus en plus généreuses, les usages sont ainsi au cœur de la conception du projet :

- la strate des rues, prévoyant notamment la mise en place de balcons ;
- la strate des toits, prévoyant notamment la mise en place de jardins d'hiver ;
- la strate des panoramas, qui propose de larges baies vitrées afin de bénéficier de vues lointaines, sans espaces extérieurs, soumis à de forts vents en étages hauts.

D'un point de vue fonctionnel, ce projet se distingue des autres lots par la mise en place d'un généreux cœur d'îlot et d'un espace commun intérieur, tous deux à destination aussi bien des habitants des bâtiments H1 et H2 que des résidents des SOHOs. Ces espaces seront ainsi gérés par Urban Services. L'usage précis de l'espace commun intérieur, utilisable en journée sur demande, sera progressivement défini avec les futurs acquéreurs (exemple d'idées : local pour des projections, pour des ateliers cuisine, pour la réparation des vélos et du bricolage, etc.).

En matière d'innovation, les architectes et VINCI Immobilier mettent en avant les thématiques suivantes :

- la mise en œuvre d'une structure en bois et d'un maximum de matériaux biosourcés pour le bâtiment H1 et le socle des SOHOs, afin de réduire l'empreinte carbone du bâtiment ;
- l'obtention de labels performants en matière d'énergie, de carbone (label E+C-) et de biodiversité (label BiodiverCity) ;
- la diversité programmatique (HABX, La Française) et les espaces communs gérés par Urban Services, tel qu'évoqué ci-avant.

Il est également précisé que les toitures, végétalisées, au-dessus des SOHOs sont pensées comme des espaces de biodiversité et inaccessibles aux habitants. En réponse à une interrogation du Comité de Suivi, il est précisé que ces espaces seront entretenus, notamment au regard du risque de chute/jets de déchets depuis les bâtiments les surplombant.

❖ **Point sur dénomination des futures rues**

Un représentant de la Mairie du 18^e chargé de la nomination des futures rues explique la méthode de dénomination des rues. Des noms de rue peuvent être proposés à la mairie du 18^e par les habitants et riverains du quartier. Ces noms sont soumis à une commission pluripartite qui fait le choix entre les différentes propositions. Cette commission pluripartite sera réunie début septembre pour donner un nom à la rue le long de la halle du fret qui accueille déjà les premiers occupants. Aussi, 10 autres rues de Chapelle seront à dénommer. A cette occasion, la mairie invite les membres du comité de suivi à faire des propositions.

Il est précisé également que le choix des élus est de privilégier des noms à thème et non pas de noms de personnes, en rapport avec l'histoire du site. Concernant la dénomination de l'impasse du Gué, ainsi que des venelles les membres du comité se suivie proposent de les appeler « des passage » et non pas des rues pour que leur dénomination soit en cohérence avec leur fonctionnement. Les riverains présents proposent aussi de nommer la rue de la Halle Fret le long du bâtiment SOGARIS « rue des cheminots ». M. Neyreneuf insiste sur l'intérêt de conserver le nom « Chapelle International » pour une rue ou une place du quartier.

Concernant la méthode de recueil des propositions des riverains, EFA propose de mettre à disposition le site internet de Chapelle International ainsi que l'adresse générique de l'opération pour recueillir et centraliser les différentes suggestions des riverains. Il est prévu également que EFA transmette un plan à la Mairie du 18^e, qui servira de support aux propositions.

Après le choix en commission pluripartite prévue début septembre, le Conseil de Paris entérinera fin septembre les choix proposés par la commission.

Enfin, les membres du comité de suivi sollicitent la Mairie du 18^e pour donner un nom officiel au rond-point de la Chapelle, actuelle entrée du lotissement Chapelle International.

❖ **Actualités diverses**

- Espaces Ferroviaires présente l'état d'avancement des différents travaux d'aménagement. Après les viabilisations et voiries provisoires réalisées en 2016 et 2017, la seconde phase d'aménagement démarrera à la rentrée en vue de réaliser les aménagements définitifs aux abords des différents lots, au fur et à mesure de leur livraison. Sur 2019, ce sont ainsi les abords des lots D, E, F et G qui seront progressivement réalisés ;
- Lot I : M. NEYRENEUF précise que la réalisation d'un équipement culturel est bien prévue en niveau bas du lot I. Le programme précis est en cours de définitions par la Ville de Paris et la Mairie du 18^{ème}. Toutefois, les principes suivants sont à ce jour retenus : il ne s'agirait pas à proprement parler d'une « MPAA » (Maison des Pratiques Artistiques Amateurs) mais d'un équipement partagé permettant au plus grand nombre d'en profiter et qui permettra à un atelier des beaux-arts, à Paris-Ateliers et à des associations culturelles locales d'y avoir accès sur différentes plages horaires. La définition précise du programme étant en cours, ce sujet sera présenté plus en détail lors d'un prochain Comité de Suivi.

❖ **Prochain comité de suivi : Des propositions de dates vous seront transmises.**