

An aerial photograph of Paris, France, showing a dense urban landscape. In the foreground, a large-scale construction site is visible, featuring a multi-story concrete structure under development. A red tower crane stands prominently on the site. To the right, a train with a blue and red livery is visible on tracks. The background shows the city extending to the horizon under a clear sky.

Chapelle International

Une nouvelle entrée
dans la capitale

ESPACES
FERROVIAIRES



Avril 2019

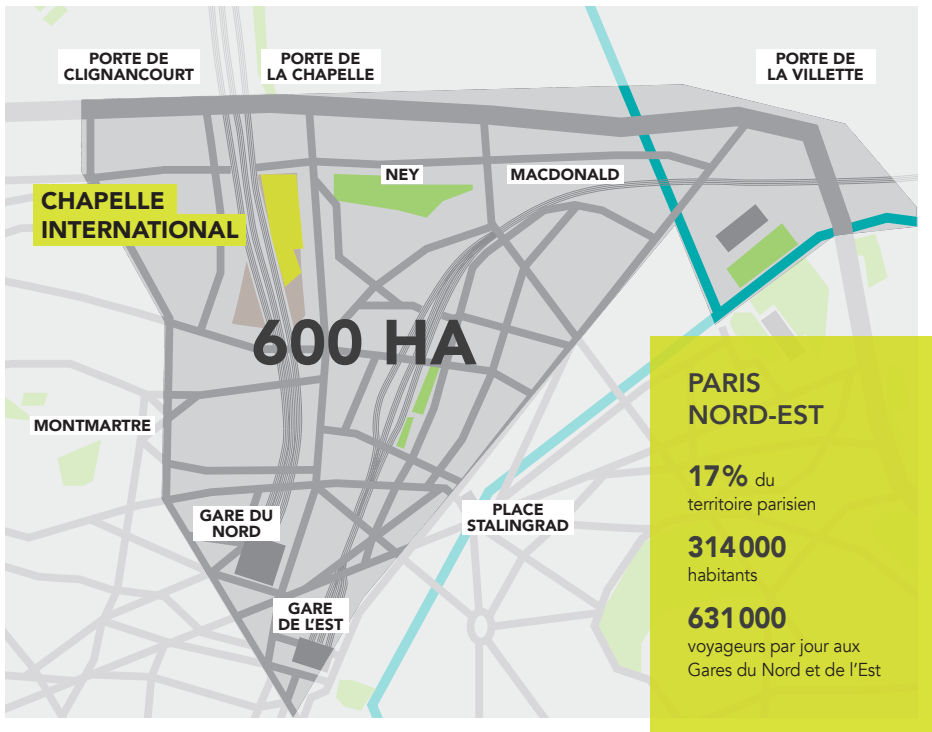
Chapelle International

**Une nouvelle entrée
dans la capitale**

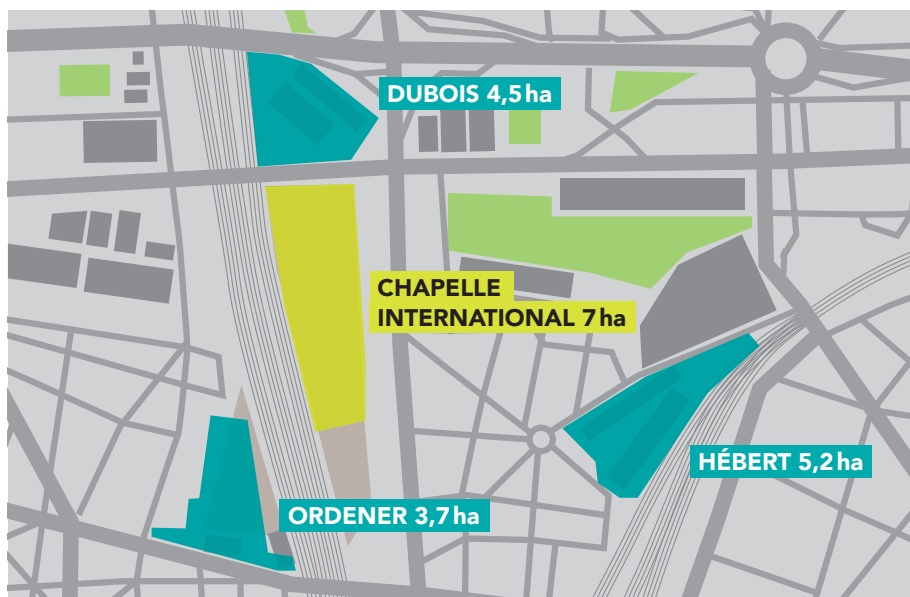
Un projet qui s'inscrit dans la dynamique du renouvellement urbain de Paris Nord-Est

CHAPELLE INTERNATIONAL

Un nouveau quartier de ville de **150 000 m² SDP** dans un territoire en pleine mutation.



Un projet qui participe à la métamorphose du 18^e arrondissement



Projets en cours de développement par Espaces Ferroviaires via ses filiales.
(Potentiel d'environ 280 000 m² de construction)



400 000 m²
SDP



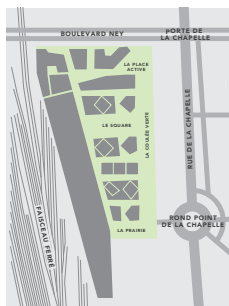
2 500
Logements



120 000 m²
Activités



60 000 m²
Espaces Publics



Une nouvelle urbanité Porte de la Chapelle

Un quartier urbain innovant et multifonctionnel

D'ici 2023, environ **3 000** habitants et **3 000** salariés.



© Espaces Ferroviaires, Souffle Studio

PROGRAMMATION



35 000 m²
de bureaux



+1 000
logements



8 000 m²
SOHO



6 000 m²
d'équipements
publics



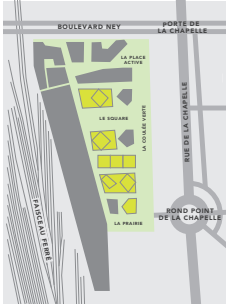
22 000 m²
d'espaces
publics



45 000 m²
d'hôtel
logistique



7 000 m²
d'agriculture
urbaine



Une nouvelle façon de vivre et de travailler

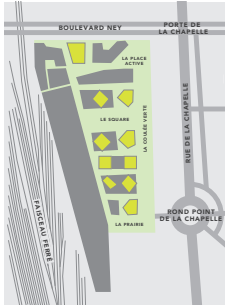
8 000 m² de Small Office Home Office
RIVP et Caisse des Dépôts et Consignations



Façade sud © RIVP, Charles Pictet Architecte, Atelier Martel



Cœur d'îlot © Vinci Immobilier, Armand Nouvet et DATA architectes



Un quartier pour tous une mixité sociale et fonctionnelle

Environ 1 000 logements, soit
56 000 m² – RIVP, Sogeprom,
Linkcity, Vinci Immobilier

LINKCITY



314

Logements familiaux & jeunes chercheurs

© Linkcity, Ignacio Prego Architectures

SOGEPROM



237

Logements en accession © Sogeprom, Brénac & Gonzalez et MOA

RIVP



105

Logements sociaux et à loyer maîtrisé © RIVP, Jacques Moussafir Architectes, Nicolas Hugoo Architectures

RIVP



258

Logements sociaux :
foyers travailleurs migrants et jeunes actifs

© RIVP, Charles Pictet Architecte, Atelier Martel

VINCI



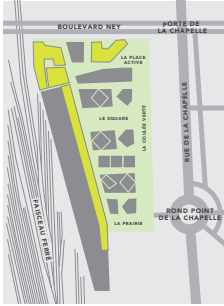
128

Logements en accession

© Vinci Immobilier, Armand Nouvet et DATA Architectes

Une nouvelle façade urbaine Boulevard Ney

35 000 m² de bureaux – Linkcity



14 000 m²



- NF bâtiments tertiaires HQE® : Excellent
- BREEAM : Very Good
- WELL Building Standard : Silver
- Effinergie+
- BiodiverCity

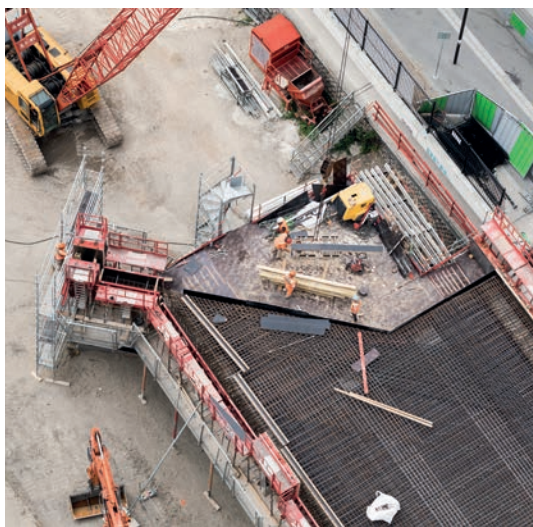
© Métra + Associés – Chapelle International

21 000 m²



© Linkcity, Arte Charpentier Architectes

Une construction audacieuse au-dessus de la Petite Ceinture

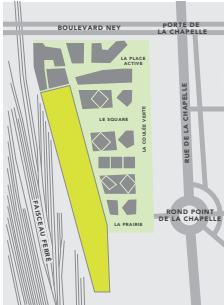


© Espaces Ferroviaires, Souffle Studio



© Espaces Ferroviaires, Souffle Studio

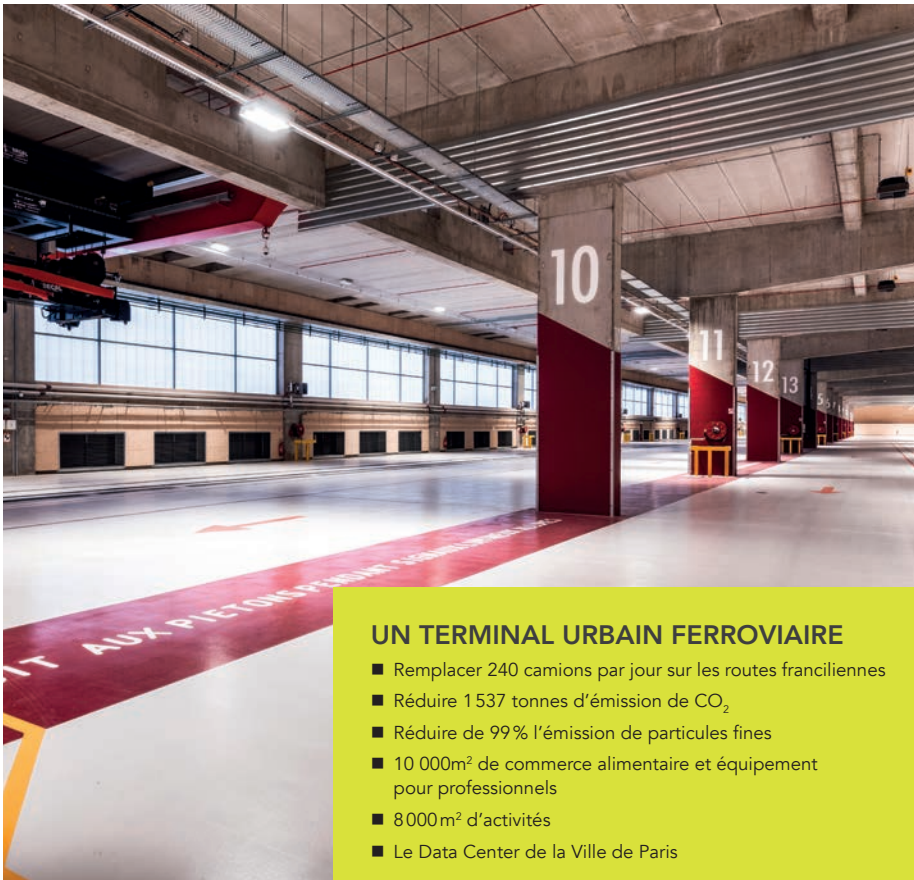
- L'ouvrage de franchissement réalisé par Espaces Ferroviaires en surplomb de la voie ferrée permet d'ouvrir le quartier Chapelle International sur le Boulevard Ney
- Trois immeubles-ponts au-dessus de la Petite Ceinture



La cohabitation du fer et du vert

45 000 m² d'hôtel logistique multimodal – Sogaris

Lauréat Mipim Awards 2018, catégorie
Meilleur Complexe Industriel et Logistique.



UN TERMINAL URBAIN FERROVIAIRE

- Remplacer 240 camions par jour sur les routes franciliennes
- Réduire 1 537 tonnes d'émission de CO₂
- Réduire de 99% l'émission de particules fines
- 10 000m² de commerce alimentaire et équipement pour professionnels
- 8 000m² d'activités
- Le Data Center de la Ville de Paris

© Sogaris, Xavier Popy/Rea



La cohabitation du fer et du vert

10000 m² de toiture aménagés
Ville de Paris et Cultivate

- 7000 m² d'agriculture urbaine avec le projet MushRoof exploité par Cultivate
- 3000 m² de terrains de sport aménagés par la Ville de Paris



© Espaces Ferroviaires, Souffle Studio



© Cultivate – MushRoof, appel à projets Chapelle International

Des espaces publics à vivre

22000 m² d'espaces publics aménagés par Espaces Ferroviaires



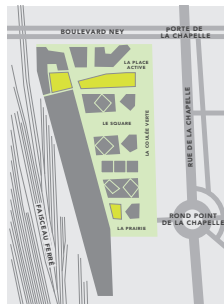
- Un square
- Une coulée verte
- Des venelles paysagères
- Une place active
- Une pelouse arborée



© Espaces Ferroviaires, Toolz

Des équipements publics à vivre

6 000 m² d'équipements publics
Ville de Paris avec la participation
d'Espaces Ferroviaires



© Ville de Paris, TOA Architectes Associés

- Une école de 12 classes et une crèche de 99 berceaux
- Un gymnase, des terrains de sports et un équipement culturel



© Espaces Ferroviaires, Souffle Studio



© Espaces Ferroviaires, Souffle Studio

Une desserte énergétique innovante

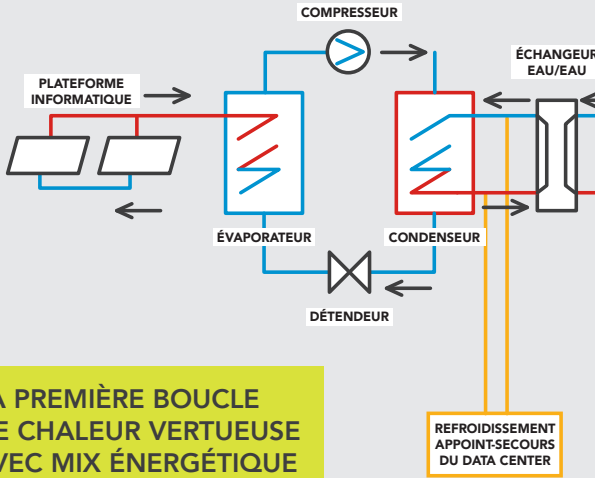
- 400 mètres de boucle locale de chaleur
- 50 % d'énergies vertes grâce à la récupération de la chaleur fatale du Data Center de la Ville de Paris et au biogaz
- Centrale de production d'énergie dans l'hôtel logistique multimodal

Chapelle International, les temps du projet

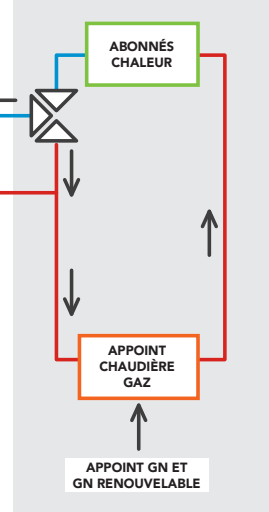
PHASE DÉVELOPPEMENT



DATA CENTER

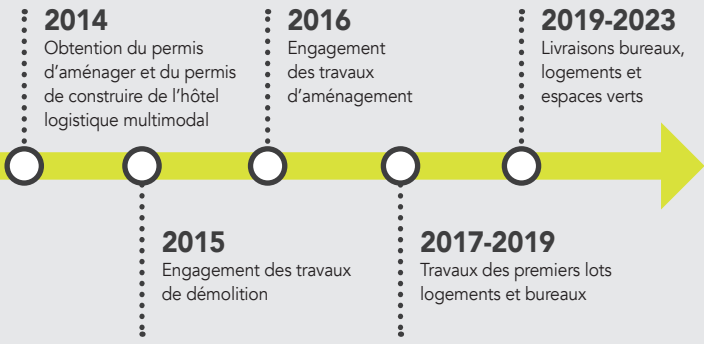


RÉSEAU DE CHALEUR



LA PREMIÈRE BOUCLE DE CHALEUR VERTUEUSE AVEC MIX ÉNERGÉTIQUE

PHASE TRAVAUX



© Espaces Ferroviaires, Souffle Studio

Le rôle d'Espaces Ferroviaires, aménageur

- **Acquisition et portage foncier.**
- **Maître d'ouvrage pilotant l'opération du montage à la réalisation :**
 - Définition du projet ;
 - Négociation avec les collectivités et concertation ;
 - Choix et pilotage des maîtres d'œuvre.
- **Commercialisation :**
 - Organiser les consultations et choix d'opérateurs ;
 - Vente des terrains aménagés avec des droits à construire ;
 - Contrôler le respect des objectifs, du programme et des prescriptions (workshops).
- **Maître d'ouvrage pilotant les travaux de viabilisation et d'aménagement :**
 - Dans le respect du budget et des contraintes calendaires ;
 - En suivant les objectifs de qualité urbaine et environnementale fixés ;
 - Pilotage des marchés de travaux et réalisation de la clause d'insertion.
- **Coordination des maîtres d'ouvrage tiers et interface ferroviaire :**
 - Phase projet et phase travaux (Ordonnancement Pilotage & Coordination, libération des fonciers, gestion des dépenses générales d'intérêt commun).
- **Pilotage de la stratégie de communication.**
- **Garantir la performance économique de l'opération** (dépenses, recettes).

Le montage de l'opération

- **Acquisition du foncier à SNCF par Espaces Ferroviaires en 2015.**
- **Montage de l'opération en lotissement avec réalisation des équipements d'infrastructures par Espaces Ferroviaires :** réseaux, galerie d'assainissement 1 km et desserte énergétique, voiries, espaces verts.
- **Autorisations d'urbanisme obtenues en 2014 :**
 - Permis d'aménager pour le lotissement ;
 - Permis de construire pour l'hôtel logistique multimodal.
- **Financement des équipements publics avec PUP signé avec la Ville de Paris et Espaces Ferroviaires :** contribution financière de l'opération à la création de l'école et de la crèche.
- **Remise en fin d'opération des ouvrages et équipements publics.**

Les acteurs du projet

- **Maître d’Ouvrage & Aménageur** : Espaces Ferroviaires.
- **Principaux prestataires** :
 - **Maîtrise d’Œuvre Urbaine et Espaces Publics** : L’AUC architecte urbaniste / OGI / Bas Smets.
 - **Éclairagiste** : SNAIK
 - **Maîtrise d’Œuvre Démolitions** : Antea.
 - **Assistance Maîtrise d’Ouvrage Développement Durable** : Terre Eco.
 - **Assistance Maîtrise d’Ouvrage Ferroviaire** : Laurent Caillaud.
 - **Ordonnancement Pilotage & Coordination** : Planitec.
 - **Contrôle Technique** : APAVE.
 - **Coordination Sécurité & Protection de la Santé** : BECS.
- **Opérateurs** :
 - ICF Habitat La Sablière
 - La Française
 - Linkcity
 - RIVP
 - Sogaris
 - Sogeprom
 - Ville de Paris
 - Vinci Immobilier
- **Interfaces ferroviaires** : SNCF Réseau.
- **Entreprises pour travaux** :
 - Genier Desforges (démolitions).
 - Segex (travaux préparatoires).
 - Sogea TPI et Sogea hydraulique (assainissement).
 - Colas (voirie 1^{ère} phase et ouvrage de franchissement).
 - Eurovia (aménagement des abords de l’imprimerie).

À propos de SNCF Immobilier

UN DES 6 GRANDS MÉTIERS DU GROUPE SNCF, SNCF IMMOBILIER ASSURE TROIS MISSIONS

La gestion et l'optimisation immobilière du parc d'exploitation, l'aménagement et la valorisation des biens fonciers et immobiliers non utiles au système ferroviaire avec notamment Espaces Ferroviaires, et celle 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

- 8,5 millions de m² de bâtiments industriels et tertiaires, d'activités sociales. Le groupe public ferroviaire comptant au total 12,5 millions de m².
- 20 000 ha dont 3 000 hectares urbanisables dès à présent.
- 100 000 logements dont 90 % de logements sociaux.
- Plus de 2 300 collaborateurs dont plus de 1 700 chez ICF Habitat.

À propos d'Espaces Ferroviaires

Au sein de SNCF Immobilier, Espaces Ferroviaires, filiale d'aménagement urbain et de promotion immobilière de SNCF, redonne vie aux sites ferroviaires qui n'ont plus d'utilité d'exploitation.

Ses équipes valorisent ces espaces fonciers exceptionnels, afin de créer la ville de demain en partenariat avec les collectivités locales, les promoteurs, les bailleurs sociaux, les investisseurs et les utilisateurs.

Espaces Ferroviaires maîtrise toute la chaîne de compétences qui concourent à la régénération

des sites ferroviaires et les réintégrer à la ville : libération des fonciers, conception et réalisation du projet d'aménagement, construction et promotion des programmes immobiliers.

Chaque projet appelle une démarche unique et sur-mesure au travers d'un étroit partenariat avec les collectivités pour fabriquer un morceau urbain durable et créer des mixités d'usages, des partenariats, des aspirations sociales, sociétales et économiques.

BENOÎT QUIGNON

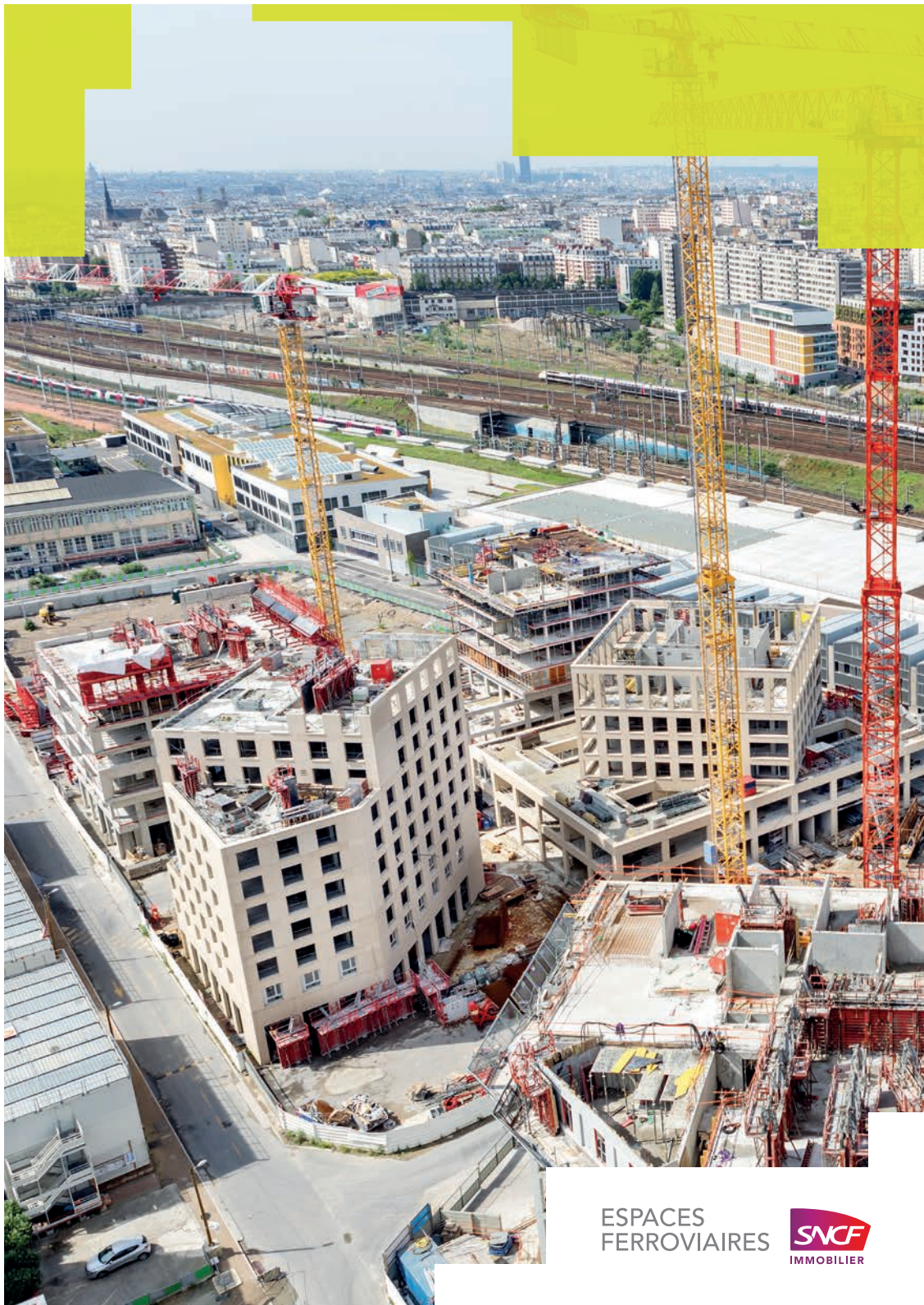
Directeur Général de SNCF Immobilier
Président d'Espaces Ferroviaires

FADIA KARAM

Directrice Générale d'Espaces Ferroviaires
Directrice du Développement de SNCF Immobilier







ESPACES
FERROVIAIRES

