

SOHO CHAPELLE INTERNATIONAL



I - CONTEXTE DU PROJET

Le projet est situé dans le nord du 18^{ème} arrondissement de Paris, dans le secteur Chapelle International à proximité de Porte de la Chapelle. Représentant 7ha, il était constitué d'entrepôts de fret propriété de la SNCF.

Ce secteur fait l'objet de transformations urbaines dans le cadre du Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU) Paris Nord-Est. Avec l'arrivée prochaine du campus Condorcet, le développement de l'hôtel logistique et le prolongement du tramway jusqu'à l'ouest parisien, le secteur connaît actuellement une véritable évolution qui s'inscrit dans la dynamique de l'Arc de l'innovation.

Le futur quartier mixte de Chapelle International est un programme majeur en faveur du renouveau du 18^{ème} arrondissement. Il comprend un futur lotissement (logements, bureaux, commerces...) aménagé par la SNEF, filiale immobilière de la SNCF.

Ce projet consiste à développer un ensemble mixte associant les activités de logistique urbaine à un quartier habité et actif.

Compte tenu de la proximité entre l'habitation et l'espace de travail, les SOHO permettent de concilier facilement vie personnelle et professionnelle. Cette suppression du trajet travail-domicile confère aux occupants de ces espaces une amélioration de leur bien-être lié à un emploi du temps allégé.

De plus L'absence de déplacement domicile-travail permet une limitation de l'impact environnemental.

II - LES SOHO

Les SOHO consistent en un ensemble immobilier neuf en rez-de-chaussée et R+1 de plusieurs lots (E, F, G et H) de « Small Offices Home Offices » (petits bureaux, bureaux à domicile) représentant environ 8000 m² dont le concept immobilier anglo-saxon consiste à installer en un même lieu activité économique et logements.

Les logements trouvent leur place en hauteur, au-dessus des SOHO, s'offrant un environnement calme, résidentiel et des vues ouvertes sur le paysage urbain pour la majorité d'entre eux.

Les SOHO sont compris dans un socle également composé de locaux d'activité, d'espaces de travail, d'une salle de réunion et un espace de cafétéria qui pourront être ouverts au public (ERP 5^{ème} catégorie).

Le projet souhaite créer un écosystème permettant aux futurs occupants de vivre et de développer leur activité dans des locaux adaptés à leurs besoins. En effet, en alliant logement et espace de travail, le concept permet d'optimiser le temps quotidien et ancrer les populations sur place.

L'opération SOHO étant située dans le périmètre de l'Arc de l'innovation, le projet devra également s'engager à contribuer à l'emploi et à l'insertion mais aussi à favoriser les liens avec les partenaires et associations locales.

Une attention particulière sera enfin portée sur la capacité du projet à s'intégrer dans le quartier majoritairement résidentiel.

Lot E

- 17 SOHO pour 1 819 m² SU
- Dont 17 logements
 - 17 locaux d'activité et espaces de travail dont 3 ERP de 5ème catégorie
 - 3 espaces de travail
 - Des espaces communs dont 1 ERP de 5ème catégorie à destination de salle de réunion

Lot F

- 12 SOHO pour 1 495 m² SU
- Dont 12 logements
 - 12 locaux d'activité et espaces de travail
 - 2 ERP de 5ème catégorie
 - 2 commerces respectivement de 184,40 m² et 149,10 m².

Lot G

- 18 SOHO pour 1 600 m² SU
- Dont 18 logements
 - 17 locaux d'activité/espaces de travail
 - 2 commerces respectivement de 48 m² et 50 m²,

Lot H

Et prochainement le lot H pour 1 600 m² SU.

[Voir site internet pour les disponibilités](#)

Prestations du projet SOHO

Aménagements des locaux d'activités/espaces de travail :

- Fibre optique FTTH,
- Ventilation double flux avec module de rafraichissement,
- Grandes baies vitrées du RDC munies d'un vitrage feuilleté de classe SP10 anti-effraction, remplissages opaques garantis anti-effraction de même niveau que les remplissages vitrés : P5A selon norme EN 356 avec rideaux métallique ajourés
- Rideaux métalliques
- Revêtements au sol de type PVC pour les pièces sèches, et de type carrelage grès cérame pour les pièces humides,
- Charge maximale d'exploitation de 350Kg/m² en RDC et 500kg/m² pour les espaces pouvant accueillir du public
- La distribution des prises dans les espaces de travail se fera en goulotte et boîte au sol,
- Chape iso-phonique dans les parties communes et privatives,
- Deux compteurs électriques tarif bleu, l'un pour la partie espace de travail, l'autre pour la partie habitation.
- Toilettes PMR avec lavabo pour les sanitaires et un autre point d'eau (évier).
- Locaux d'activité et espaces de travail en accès direct depuis l'espace public.
- Hauteur sous-plafond inférieure à 2,80 m
- Distribution internet par prise de courant (technologie CPL).
- Les bureaux sont équipés des attentes permettant l'installation ultérieures de climatisations sans travaux importants

Equipement logements :

- L'occultation dans les logements est totale en chambre et salle de bain, et semi occultation dans les salons.
- Placards
- Revêtement sols parquets
- Toilette séparé pour les T3
- Cuisine ouverte
- Douche à l'italienne
- Occultation totale pour l'ensemble des baies vitrées par stores toiles motorisés montés sur coulisses.
- Hauteur courante logement (pièces principales) : 2,70 m libre

Loyer annuel en principal

- BUREAUX SOHO
 - **236 €/an/m²/HT/HC** valeur 2022, de la première à la troisième année,
 - **277 €/an/m²/HT/HC** (indexé sur l'ILAT) valeur 2022, à partir de la quatrième année jusqu'à la fin du bail
- LOGEMENTS
 - **226 €/an/m²/HT/HC** valeur 2022

Conditions Locatives :

- Bail commercial 3/6/9, intégrant le local d'activité/espace de travail et le logement,
- Toutes les charges de l'immeuble et les dépenses d'entretien relatives aux espaces communs de l'immeuble seront à la charge exclusive du Preneur à l'exception des travaux visés aux dispositions de l'article 606 du code civil qui restent à la charge du Bailleur,
- Indexation annuelle sur ILAT,
- La taxe Foncière, la taxe d'Ordures Ménagères, la redevance des déchets non ménagers, la taxe sur les bureaux, la taxe sur les locaux commerciaux et toutes autres taxes et impôts le cas échéant seront à la charge du Preneur,
- La cession du bail est interdite,
- Toutes sous locations est interdite
- Assujettissement au régime de la TVA,
- Paiement du loyer en trimestre d'avance,
- Versement d'un dépôt de garantie d'un terme de loyers soit trois mois,
- Une garantie bancaire sera sollicitée le cas échéant.
- Le local à destination de logements ne pourra être occupé que par le gérant.

La Ville de Paris et la RIVP souhaitent accueillir sur ce site des activités notamment dédiées **à la fabrication, à l'artisanat, à l'industrie créative et numérique, à l'économie sociale, solidaire et circulaire.**