

CHAPELLE INTERNATIONAL

Appel à Manifestation d'Intérêt



Projet d'envergure de requalification d'un ancien site ferroviaire, Chapelle International participe à la métamorphose du 18^e arrondissement de Paris.

Avec l'ouverture de l'Arena et la requalification urbaine de l'avenue de la porte de la Chapelle, le quartier a poursuivi sa mutation.

A travers le présent AMI, les acteurs de l'immobilier présents sur ce secteur et la mairie de Paris s'associent pour proposer de nouvelles surfaces commerciales et d'activité en vue d'identifier des acteurs économiques et sociaux prêts à s'investir dans ce quartier et consolider ainsi la dynamique lancée dans ce nouveau quartier.

Table des matières

CONTEXTE, TERRITOIRE	page 3
OBJET DE LA CONSULTATION.....	page 4
DESCRIPTIF DES LOTS.....	page 5
La SAS Chapelle International et la RIVP	page 5
LEGENDRE	page 10
PARIS COMMERCES.....	page 11
MODALITES DE REPONSE.....	page 12
CRITERE DE JUGEMENT DES OFFRES.....	page 13

CONTEXTE & TERRITOIRE

Chapelle International, ce sont 7 hectares d'un nouveau quartier qui participent à la métamorphose du 18e arrondissement de Paris.



Le quartier Chapelle International propose environ 1 100 logements dont près de 700 logements familiaux à la programmation très diversifiée (logements sociaux, logements à loyer maîtrisé, logements en accession) et plus de 400 logements atypiques dédiés aux étudiants, aux chercheurs, et aux jeunes actifs.

Inauguré le 10 juillet 2025, le quartier Chapelle International s'intègre plus largement dans les nouveaux quartiers de la Porte de la Chapelle avec notamment :

- Le nouveau campus Condorcet, qui réunira, début 2026, 12 établissements supérieurs d'enseignement supérieur représentant environ 3 500 étudiants et chercheurs.
- L'adidas arena©, qui a accueilli les épreuves des Jeux Olympiques et Paralympiques Paris 2024, et qui est à la fois la salle de résidence des matchs du Paris Basketball et une salle de concerts de 8 000 places.

D'un point de vue urbanistique, le quartier bénéficie de la requalification de la rue de la Chapelle, transformée en une vaste promenade avec des équipements comparables aux grandes avenues parisiennes.



Le quartier s'inscrit également pleinement dans la dynamique du Grand Paris, grâce au prolongement de la ligne 12 jusqu'à la mairie d'Aubervilliers, en correspondance également avec la station "Front populaire" située sur le prolongement du tramway T8, qui reliera Saint Denis à la gare RER Rosa Parks (19e).

En mai 2024, l'axe La Chapelle – Marx Dormoy a enregistré une fréquentation moyenne annuelle de 10 millions de passages piétons, en hausse par rapport à la moyenne de long terme, et aujourd'hui amplifiée par les nouveaux aménagements et équipements du quartier.



OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI)

Grâce à la variété de ses locaux en pied d'immeuble, Chapelle International offre un cadre idéal pour l'installation d'acteurs économiques et associatifs désireux de faire vivre le quartier, d'y développer des services de proximité et de proposer une offre commerciale et culturelle tournée vers les familles et la jeunesse.

La structure et la destination des lots sont modulables en fonction des projets, de leurs qualités, et de leur intérêt pour le quartier et de ses habitants. Afin que les porteurs de projet puissent se projeter, une hypothèse de regroupement de lots a été intégrée au présent AMI.

Les locaux proposés ont des qualités techniques et commerciales variables. De manière générale, sur la place constituée par le parc encadré par les allées Lydia Becker et Léon Bronchart, nous souhaitons intégrer principalement des commerces de proximité animant le quartier. Tandis que la moindre commercialité des rues de la Concertation et du Fret permet d'envisager l'intégration de commerces de destination ou d'activités plus administratives.

Une première approche des acteurs économiques et sociaux ainsi que des habitants du quartier fait ressortir des besoins différents et complémentaires :

Pour les habitants, la nécessité d'intégrer, notamment autour de la place constituée par le parc encadré par les allées Lydia Becker et Léon Bronchart, un pôle de commerces de proximité : commerces alimentaires généralistes, esthéticien, laverie et services, commerces de bouche spécialisés, librairie, commerces de seconde main, etc... Il sera également regardé avec intérêt les commerces de proximité proposant une offre complémentaire pour les habitants du quartier de la porte de la chapelle, permettant ainsi d'améliorer globalement les aménités et flux.

Pour les usagers du quartier, que constituent les futurs étudiants du campus Condorcet et les familles fréquentant l'Arena, des lieux de convivialité inclusifs et accueillants, où il sera possible de se réunir, d'étudier et de travailler; des lieux de restauration et de célébration thématiques et ludiques, y compris dédiés à la diffusion d'événements sportifs; des lieux proposant une alimentation simple et rapide à la préparation et très accessible financièrement.

Pour une clientèle plus large, il y a la nécessité d'intégrer des commerces ou activités de destinations à travers notamment des « concepts store », ou lieux immersifs, suscitant le déplacement depuis un autre point de Paris pour trouver une offre expérientielle unique ou notable, et propre au quartier; mais aussi, des commerces ou des espaces culturels et artistiques, faisant place à la seconde main, ou tout autre service répondant aux attentes des personnes en recherche de loisirs et de culture.

Il est précisé que le jury étudiera avec bienveillance et intérêt tout projet d'implantation qui sera porté à sa connaissance.

DESCRIPTIF DES LOTS, OBJET DU PRESENT AMI

LA SAS Chapelle International et la RIVP

Les candidats retenus par la RIVP n'auront ni pas-de-porte ni commission à verser.

Il sera proposé aux candidats retenus la signature d'un **bail commercial avec la RIVP** ou, pour les projets économiquement plus fragiles, ou nécessitant une période de test, la signature d'un bail dérogatoire de 1 à 3 ans.

Les lots ont des surfaces de 40 à 100 m² environ. A titre d'exemples, vous trouverez dans la liste ci-dessous un panel de lots actuellement disponibles :

Ref RIVP (ESI)	Adresse	Étage	N° Porte	Surface utile (m ²)
840001P4007	7 rue Eva Kotchever, 75018 Paris	RDC	H	74,74
840001P4009	9 rue Eva Kotchever, 75018 Paris	RDC	J	57,65
840002P4014	26 rue des Cheminots, 75018 Paris	RDC	024	87,30
840002P4002	26 rue des Cheminots, 75018 Paris	RDC	0B02	64,20
840003P4101	2A rue du Fret, 75018 Paris	R+1	1H	99,10
840003P4001	2A rue du Fret, 75018 Paris	RDC	1B	99,10
840003P4114	3C rue de la Concertation, 75018 Paris	RDC	14H	44,20
840003P4014	3C rue de la Concertation, 75018 Paris	RDC	14B	44,20
015269P1004	1 rue du Fret, 75018 Paris	RDC	0B04	68,70
015269P2001	8 rue Mado Maurin, 75018 Paris	RDC	0B07	46,80



Le loyer attendu est de :

- 220 euros HT/HC/m² (valeur 2025) pour la première triennale
- 250 euros HT/HC (valeur 2025) pour la deuxième triennale
- 270 euros HT/HC (valeur 2025) à partir de la 7^{ème} année

Le loyer est indexé annuellement sur la base de l'ILAT.

Les charges communes sont estimées à 110 euros m²/ an environ incluant l'eau froide, l'ECS et le chauffage. Elles donnent lieu à une régularisation annuelle en fonction de la réalité des dépenses.

Ces charges comprennent :

- Contrat de maintenance commun CPCU et consommations privatives de chauffage urbain
- Taxe foncière de locaux professionnels
- Taxe Ordures ménagères et de balayage
- Eclairage parties communes
- Eau des services généraux et location compteurs
- Entretien Parties communes
- Entretien des espaces extérieurs
- Sécurité
- Assurance bailleur
- Les frais et charges de l'ASL
- Gros entretien récupérable



Mesures d'accompagnement :

En fonction de la qualité des projets et des porteurs de projet, il est possible de bénéficier d'une franchise de loyer de 1 à 3 mois.

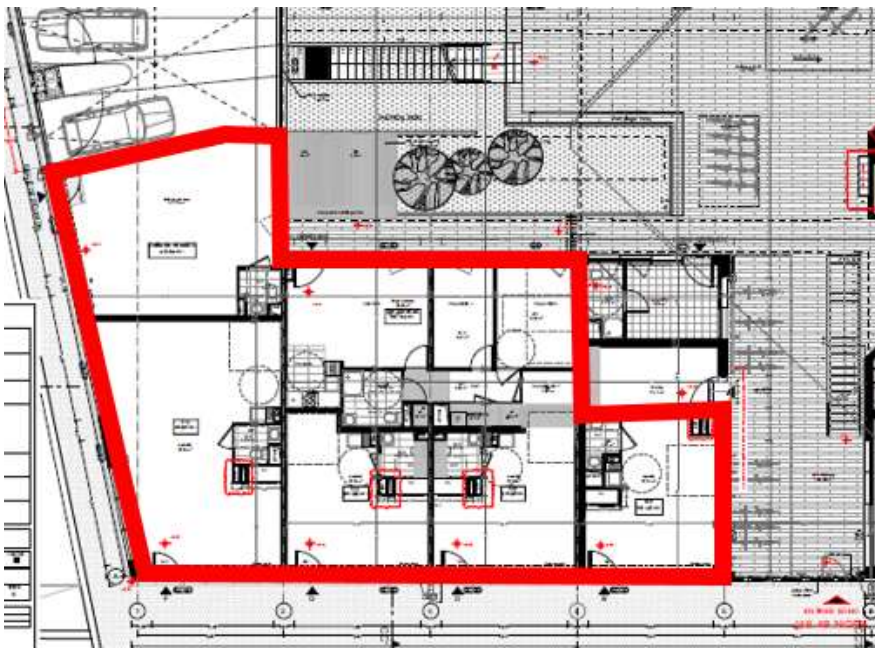
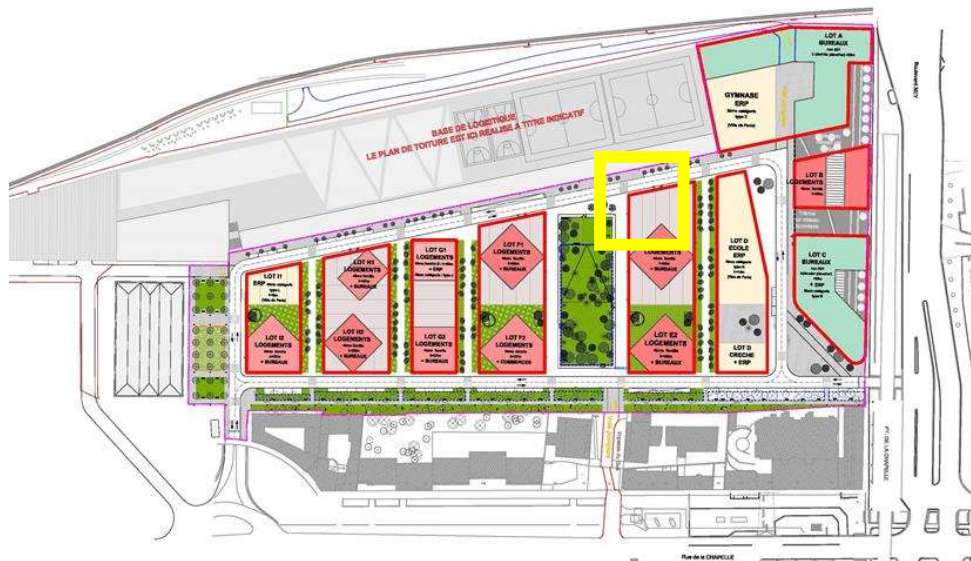
Les porteurs de projet devront apporter les garanties financières suivantes :

- Dépôt de garantie : 3 mois
- Caution bancaire : 3 mois ou GAPD

HYPOTHESE DE REGROUPEMENT

Afin de permettre aux porteurs de projet de proposer l'implantation, notamment **d'un commerce alimentaire de taille moyenne sur le quartier**, il est proposé la possibilité d'un regroupement de lots.

Le futur local ainsi constitué est situé à l'angle de l'allée Lydia Becker et de la rue des cheminots. Il est composé de 5 lots plus un logement transformable. **Cette configuration permettrait de disposer d'environ 260 m² pour accueillir un commerce.**



La portance au sol est de 500 kg/m². Chaque lot dispose actuellement d'une arrivée d'eau, de WC et d'un compteur électrique.

Le loyer attendu est au minimum de :

- 57 200 euros HT/HC (valeur 2025) pour la première triennale
- 65 000 euros HT/HC (valeur 2025) pour la deuxième triennale
- 70.200 euros HT/HC (valeur 2025) à partir de la 7^{ème} année

Le loyer est indexé annuellement sur la base de l'ILAT.

Les provisions pour charges sont estimées à 21.500 euros / an. Elles donnent lieu à une régularisation annuelle en fonction de la réalité des dépenses.

Elles comprennent :

- Contrat de maintenance commun CPCU et consommations privatives de chauffage urbain
- Taxe foncière de locaux professionnels
- Taxe Ordures ménagères et de balayage
- Eclairage parties communes
- Eau des services généraux et location compteurs
- Entretien Parties communes
- Entretien des espaces extérieurs
- Sécurité
- Assurance bailleur
- Les frais et charges de l'ASL
- Gros entretien récupérable

Les 5 lots d'activité intégrés dans ce potentiel regroupement sont les suivants :

Ref RIVP (ESI)	Adresse	Etage	Surface
840001C0001	36, rue des cheminots 75018 PARIS	RDC	49,58
840001P4001	10-12 allée Lydia Becker – 75018 Paris	RDC	29,47
840001P4002	10-12 allée Lydia Becker – 75018 Paris	RDC	30,3
840001P4003	10-12 allée Lydia Becker – 75018 Paris	RDC	30,35
840001P4004	10-12 allée Lydia Becker – 75018 Paris	RDC	61,52
840001C0002	10-12 allée Lydia Becker – 75018 Paris	RDC	62,09

A noter qu'il sera également étudié tout projet permettant une occupation d'un lot ou nécessitant un regroupement différent de celui proposé.

Mesures d'accompagnement :

En, fonction de la qualité des projets et des porteurs de projet, il est possible de bénéficier :

- D'une franchise de loyer sur la période de travaux,
- Une participation aux travaux de structure.

Les porteurs de projet devront apporter les garanties financières suivantes :

- Dépôt de garantie : 3 mois
- Caution bancaire ou GAPD : 3 mois

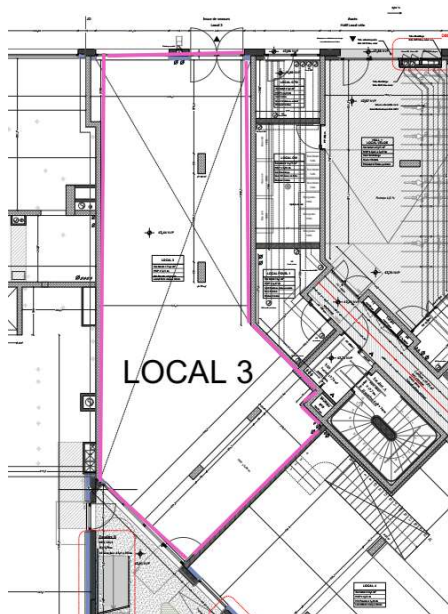


LEGENDE IMMOBILIER – IMPULSION

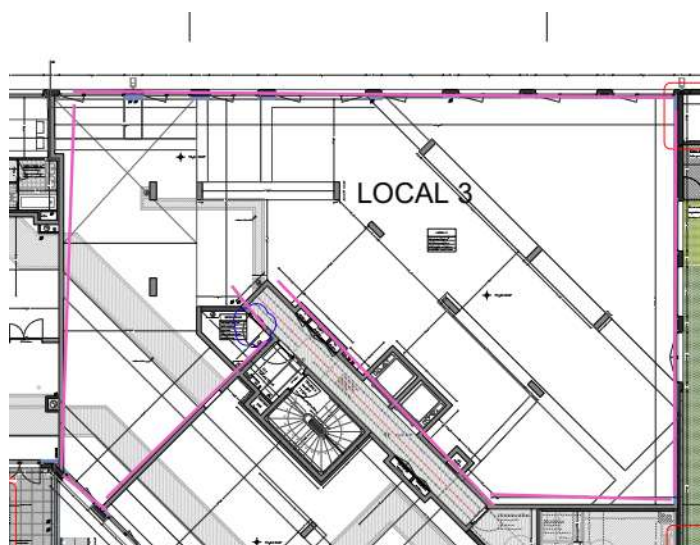
Au sein de l'opération IMPULSION, située 4 rue des cheminots, nous proposons un local neuf, disponible immédiatement, d'une surface de **416 m² sur deux niveaux** :

- RDC : 117 m² - HSP : 7m
- R+1 : 299 m² - HSP : 3m

Ce local est livré brut, fluides en attente, vitrines posées.



RDC



R+1

Les candidats retenus n'auront ni pas-de-porte ni commission à verser.

Il sera proposé aux candidats retenus, la signature d'un **bail commercial**.

Le loyer attendu est **200 euros HT/HC/m² (valeur 2025)**. Il sera indexé annuellement sur la base de l'ILC.

Le montant des charges est en cours de calcul et sera communiqué aux candidats dès sa connaissance.

Mesures d'accompagnement :

En fonction de la qualité des projets et des porteurs de projet, il est possible de bénéficier d'une franchise de loyer de 1 à 3 mois.

Les porteurs de projet devront apporter les garanties financières suivantes :

- Dépôt de garantie : 3 mois
- Caution bancaire : 3 mois ou GAP

PARIS COMMERCES

Livraison prévisionnelle du local sur le 3^{ème} trimestre 2026.

Loyer attendu de 19 200 € HT, HC /an

Provision pour charges de 1 600 € HT /an

- Dossier de candidature Paris Commerces à compléter avec un business plan prévisionnel pour un passage en comité de d'attribution.

- Dépôt de garantie : 1 mois de loyer HT, HC
- Loyer payable mensuellement d'avance
- Frais de rédaction d'acte : 672 € HT (3,5 % du loyer annuel HT)

Visuel projet



MODALITÉS DE REPONSE

1. Calendrier

Le calendrier de la consultation est le suivant :

- Diffusion de l'appel à projets : 10/10/2025
- Visite des lieux possible sur demande en envoyant une demande par mail à :
- DDGIE@rivp.fr
(RIVP)
- claire.pujol@groupe-legendre.com / anna.pirog@groupe-legendre.com
(LEGENDRE IMMOBILIER)
- m.watenberg@pariscommerces.fr
(PARIS COMMERCES)
- Webinaire de présentation du projet & d'échange : le 13 et le 14 novembre 2025
 - Inscription aux webinaires en s'adressant aux mêmes adresses mail.
- Date limite de réponse : 24 novembre 2025
- Commission : 7 janvier 2026

Pour la RIVP, les jours de visite sont fixés au 20 octobre, 5 novembre et le 12 novembre.

2. Conditions de participation

Chaque candidat pourra répondre seul ou en groupement solidaire. Les candidats pourront être des associations, SCIC, auto entrepreneurs ou des sociétés commerciales.

Les candidats pourront répondre pour 1 ou plusieurs lots.

3. Contenu du dossier de candidature

Les candidats remettront une offre dématérialisée.

- Les offres devront contenir :
 - Une présentation de la structure : forme juridique et gouvernance
- Les états financiers des deux derniers exercices pour les structures existantes
- Une présentation du projet sur chacun des lots concernés
- Un estimatif des investissements nécessaires
- Une liste des financements existants (fonds propres par exemple) ou des financements à mobiliser
- Un business plan sur 3 ans du ou des projets proposés

4. Condition de remise des offres

Si vous souhaitez postuler, vous devrez transmettre votre offre par courriel à l'adresse courriel suivante :

- DDGIE@rivp.fr (RIVP)
- claire.pujol@groupe-legendre.com / anna.pirog@groupe-legendre.com
(LEGENDRE IMMOBILIER)
- m.watenberg@pariscommerces.fr (PARIS COMMERCES)

Par ces mêmes canaux, les équipes sont à votre disposition pour répondre à vos questions et demandes de précisions en fonction des lots, en précisant en objet : AMI Chapelle International.

Les offres qui seraient remises après la date et l'heure limites fixées au présent règlement, ne seront pas retenues.

5. Critères de jugement des offres

Il sera étudié tout projet d'implantation qui sera porté à la connaissance du jury. A noter que les offres seront analysées en tenant compte de leur solidité économique, de leur qualité et de leur cohérence avec les objectifs et besoin du quartier.

Les projets en lien direct avec les filières de l'économie verte et de l'habitat durable seront priorisés ainsi que les projets offrant des services directs aux habitants.

Les critères suivants seront pris en compte pour apprécier les offres :

- Cohérence et qualité du projet en lien avec les objectifs du quartier ou projet offrant des services directs aux habitants et usagers du quartier : 35%
- Organisation, compétences et moyens humains du projet : 25 %
- Qualité et équilibre du business plan : 40%

Les candidatures seront classées par ordre décroissant au regard de l'ensemble de ces critères et la ou les candidatures les mieux classées sera(ont) retenue(s).