

## APPEL À PROJET

# LE PRÉ SAINT-GERVAIS (93)

## 79 rue André Joineau

La **Foncière Centres-Villes Vivants**, en coopération avec la **Ville du Pré Saint-Gervais** propose à la location une boutique située **Rue André Joineau**



# LE PRÉ SAINT-GERVAIS (93)

79 rue André Joineau

Une centralité urbaine aux portes de Paris



La **Foncière Centres-Villes Vivants**, en partenariat avec la **Ville du Pré Saint-Gervais**, porte l'ambition d'implanter un **concept attractif et différenciant** au cœur de l'axe commerçant de la Ville.

Cet **emplacement stratégique de 255 m<sup>2</sup> environ** bénéficie d'une **visibilité forte** et d'une **exposition directe aux flux quotidiens des habitants**, offrant des conditions d'implantation particulièrement favorables pour un commerce de proximité.



**Le Pré Saint-Gervais** s'impose comme une centralité attractive de l'Est parisien, en continuité immédiate du 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris et de Pantin, au sein **d'un territoire en pleine dynamique urbaine**.

Avec près de **16 700 habitants** concentrés sur moins de 1 km<sup>2</sup>, la commune offre un **bassin de consommation particulièrement dense**.

Forte de plus de **8 000 ménages**, elle dispose d'un socle de clientèle immédiat, générant des **flux continus tout au long de la journée** (du matin au soir) **particulièrement favorables aux commerces de proximité**.

# LE PRÉ SAINT-GERVAIS (93)

## 79 rue André Joineau

Données de la ville



### Un bassin de population dense et mixte

Le Pré Saint-Gervais se caractérise par une **population majoritairement active**, avec un **taux d'activité élevé de 79,5 %** chez les **15-64 ans**.

La commune fonctionne en **mode pendulaire**, avec des habitants travaillant majoritairement à l'extérieur, notamment à Paris, **générant des flux quotidiens réguliers et structurants** pour les commerces de proximité.

Le **revenu médian**, établi à **21 600 € par an**, reflète une mixité sociale affirmée, à la croisée des classes populaires et de nouveaux ménages urbains attirés par la proximité immédiate de la capitale.



Cette diversité **favorise une consommation quotidienne régulière**, orientée à la fois vers des **produits accessibles** et vers une **montée en gamme progressive**, notamment sur **l'alimentaire artisanal**.



### Tissu économique

Le tissu économique du Le Pré-Saint-Gervais est composé de **469 établissements actifs**, majoritairement tournés vers le **commerce** et les **services (77 %)**.

Un **dynamisme commercial** fort avec la présence d'enseignes nationales : **Picard, Naturalia** et **d'indépendants** : Fromagerie, restaurants, magasin bio...

La commune accueille également **plusieurs entreprises structurantes et sièges sociaux** (WWF, vente-unique...). Des groupes comme **Hermès** y sont aussi également implantés (environ 300 salariés).



### Accessibilité

**Métro ligne 7bis** - Le Pré-Saint-Gervais

**Métro ligne 5** - Station Hoche

**Tram T3b** - Station Robert Debré

**Bus 48/170** - Station Les Marronniers

# LE PRÉ SAINT-GERVAIS (93)

## 79 rue André Joineau

Un territoire conjuguant dynamisme et qualité de vie



En lien direct avec Paris, Le Pré Saint-Gervais **bénéficie d'une excellente accessibilité** renforçant son attractivité résidentielle.

Un **cadre de vie agréable**, porté par des projets de **végétalisation** et de **mobilités douce**, qui renforcent l'identité d'un véritable **village urbain**.

Dans l'environnement direct de la rue André Joineau : Une **ludothèque**, la **marché couvert** un équipement emblématique du cœur de ville et un véritable lieu de vie pour les habitants.

**De nombreux stationnements vélos** et **voitures** (parking Danton à proximité directe - 90 places).



# LE PRÉ SAINT-GERVAIS (93)

79 rue André Joineau

Descriptif et plan du local



**Superficie** : Local d'environ **255 m<sup>2</sup>** sur 2 niveaux

Surfaces :

**Rez-de-chaussée** : ~**131 m<sup>2</sup>**

**Étage** : ~**123 m<sup>2</sup>**

Local **bénéficiant d'une extraction.**

**État de livraison** : Brut de béton, fluides en attente

**Disponibilité** : **4T 2026**

PLAN RDC



PLAN R+1



# LE PRÉ SAINT-GERVAIS (93)

79 rue André Joineau

Condition de location



**Type de bail :** Bail commercial 10 ans (avec congé possible à chaque échéance triennale)  
**Loyer annuel :** Les **conditions locatives feront l'objet d'un échange avec le porteur de projet**, afin d'assurer leur adéquation avec le concept proposé et sa viabilité économique.  
**Charges prévisionnelles :** NC  
**Taxe foncière :** NC  
**Dépôt de garantie :** 3 mois de loyer HT HC  
**Païement :** mensuel, à échoir  
**Pas de droit d'entrée**  
Franchise de loyer possible durant les travaux d'aménagement (à discuter selon le projet)  
Progressivité du loyer envisageable selon profil et la nature de l'activité.

## ACTIVITÉS RECHERCHÉES



Les projets proposant une **offre qualitative d'artisanat ou de commerce de bouche** venant **enrichir de manière complémentaire l'offre commerciale existante**, seront examinés avec une attention particulière.



**Activités privilégiées** (liste non exhaustive) :  
Restauration assise qualitative, Boulangerie artisanale, Coffee shop/brunch...



**Activités exclues :**  
Optique, audition, alimentation générale, activités de services et professions libérales.

# LE PRÉ SAINT-GERVAIS (93)

79 rue André Joineau

Procédure de candidature



1. Premier échange avec la Foncière pour vérifier l'adéquation du projet
2. Visite du local
3. Dépôt du dossier de candidature pour étude par un comité (Ville + Foncière)

 Date limite de dépôt des candidatures : **30 septembre 2026**

 **Contact** : 01 45 84 64 26

 **Email** : [contact@fonciere-cvv.fr](mailto:contact@fonciere-cvv.fr)



# LE PRÉ SAINT-GERVAIS (93)

79 rue André Joineau

Dossier à fournir

 Le dossier devra contenir :

## 1. Présentation du projet

Concept, offre, positionnement, gamme de prix, cible clientèle, sourcing produits

Plans et visuels d'aménagement (façade, intérieur, enseigne...)

Fonctionnement prévu : horaires, personnel, besoins techniques, communication

Étude de marché

Lettre de motivation, CV

## 2. Données financières

Plan de financement (avec accord bancaire si prêt)

Business plan sur 3 ans

## 3. Pièces administratives

K-Bis ou statuts en cours

Pièce d'identité en cours de validité



## A propos de la Foncière Centres-Villes Vivants

La Foncière Centres-Villes Vivants, créée en 2023, est un outil de portage foncier au service du commerce dans la Métropole du Grand Paris. Elle achète, gère et commercialise des locaux commerciaux en pieds d'immeubles afin de revitaliser les centres-villes et favoriser l'implantation de commerces de proximité. Dotée d'un capital réunissant plusieurs acteurs publics et privés (Métropole du Grand Paris, Banque des Territoires, la CCI Paris Ile-de-France, la CMA Ile-de-France, la Semmaris, Crédit Agricole Ile-de-France), elle prévoit d'investir 150 millions d'euros pour acquérir environ 400 commerces, neufs ou anciens, pour une durée de portage de 10 à 15 ans.

