

APPEL À PROJET

MONTREUIL (93)

62 rue du Capitaine Dreyfus

La **Foncière Centres-Villes Vivants***, en coopération avec la **Ville de Montreuil** propose à la location une boutique située **Rue du Capitaine Dreyfus**



MONTREUIL (93)

62 rue du Capitaine Dreyfus

Un environnement porteur en première couronne parisienne

Située à l'est de Paris, la commune de **Montreuil** s'impose comme l'une des **villes les plus dynamiques du Grand Paris**. Montreuil se distingue par une identité à la fois **créative, populaire et en forte mutation**, portée par **l'implantation d'entreprises, de lieux culturels** et d'une **nouvelle offre commerciale en développement**.

Le local situé **62 rue du Capitaine Dreyfus** s'inscrit **au cœur d'un environnement urbain actif**, à proximité immédiate du métro Mairie de Montreuil. La rue du Capitaine Dreyfus est reconnue pour son **animation commerciale** et **ses flux piétons soutenus**.

Cet emplacement profite d'une **centralité affirmée**, favorable à l'implantation d'une activité commerciale de proximité.



MONTREUIL (93)

62 rue du Capitaine Dreyfus

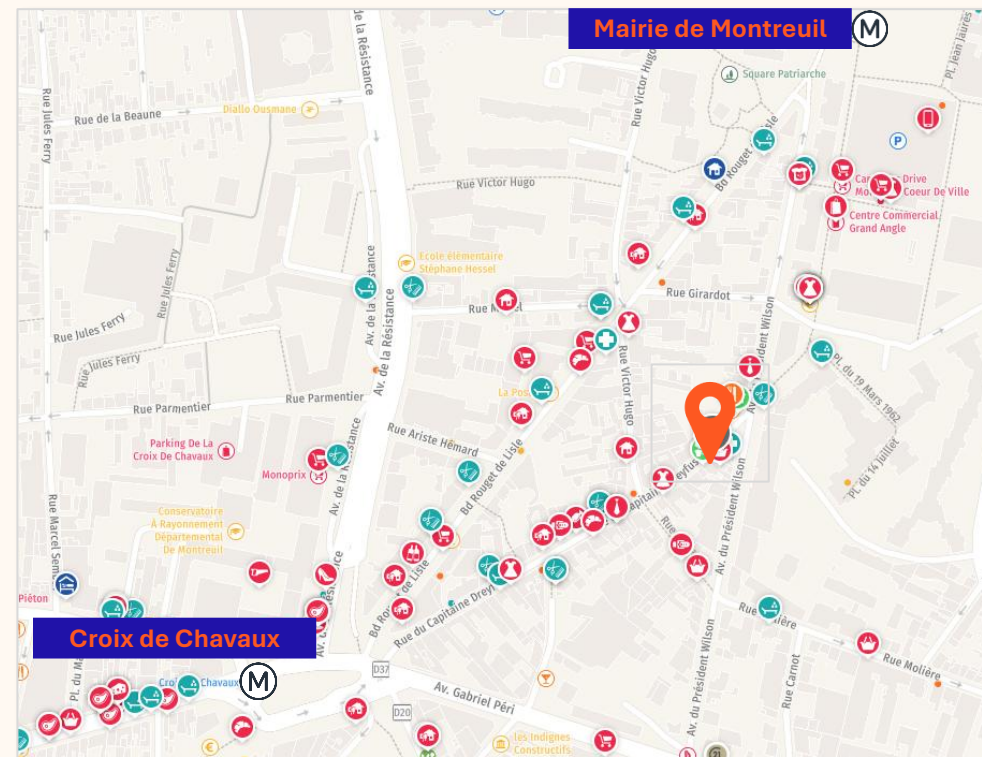
Un environnement porteur en première couronne parisienne

La **rue du Capitaine Dreyfus** est située au cœur du Bas-Montreuil, à **proximité de la mairie de Montreuil**.

Cette **rue à taille humaine** bénéficie d'un **flux régulier de riverains et d'actifs**, porté par la **densité résidentielle** du quartier et la **présence d'équipements publics**, de **bureaux et de commerces de proximité**.

À quelques minutes de la ligne 9 du métro (stations Croix-de-Chavaux et Mairie de Montreuil), elle profite **d'une excellente accessibilité** tout en conservant une **ambiance de quartier conviviale**, prisée pour **ses cafés, commerces indépendants et initiatives locales**.

Son positionnement **entre axes passants et rues plus résidentielles** en fait un **emplacement particulièrement adapté pour des commerces de proximité**.



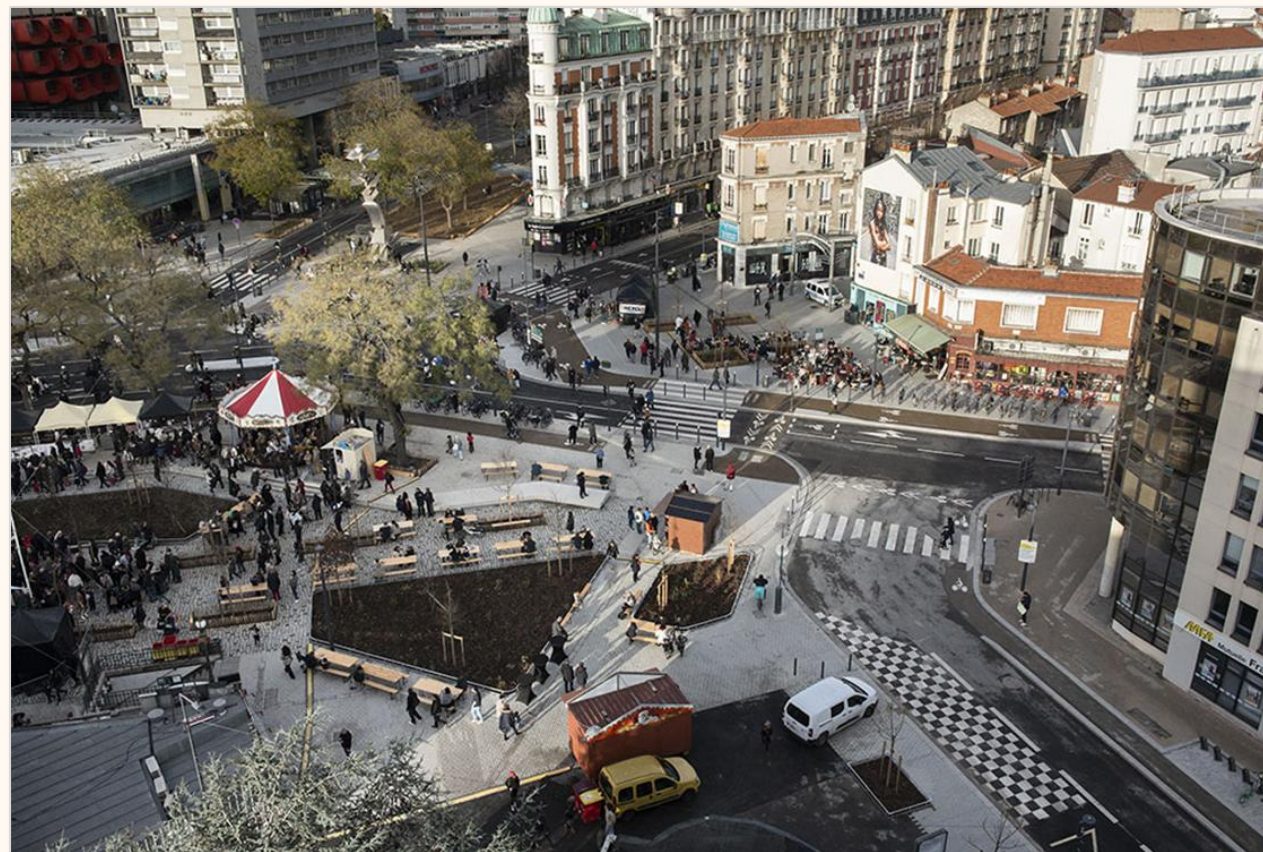
MONTREUIL (93)

62 rue du Capitaine Dreyfus

Un quartier transformé aux portes de la rue du Capitaine Dreyfus

Depuis son **inauguration en décembre 2025**, la place de la Croix de Chavaux rénovée affirme un positionnement **résolument tourné vers les usages contemporains : priorité aux piétons (65 % de l'espace), développement des mobilités douces et création de lieux de convivialité.**

L'installation prochaine de foodtrucks contribuera à **renforcer l'animation et l'attractivité** commerciale de la place, en faisant un véritable point de destination au sein du quartier.



MONTREUIL (93)

62 rue du Capitaine Dreyfus

Données de la ville



Un bassin de population dense et mixte

La ville de Montreuil compte **110 758 habitants** (INSEE 2022) reflet d'un **territoire urbain vivant et animé**.

Sa population, **majoritairement composée d'actifs**, présente un profil **jeune et diversifié**, marqué par une **forte mixité sociale et culturelle**.

Le niveau de vie, avec un **revenu médian de 21 150 €** par unité de consommation et **56 % de ménages imposés** (INSEE), traduit une **ville en évolution**, où cohabitent **populations historiques, classes moyennes et nouveaux arrivants**.

Montreuil offre ainsi un **bassin de clientèle dense, éclectique et en renouvellement**, propice au développement **de concepts accessibles et ancrés localement**.



Un cadre de vie urbain et dynamique

Montreuil bénéficie d'un cadre de **vie urbain et dynamique**, caractérisé par une **forte mixité sociale et culturelle** ainsi qu'un **tissu associatif et artistique reconnu**.

Montreuil, est particulièrement recherché pour sa **proximité immédiate avec Paris** et son **offre croissante de commerces de proximité, cafés et activités culturelles**.



Tissu économique

La commune compte environ **50 000 emplois salariés**. On y recense près de **15 000 entreprises et établissements**, principalement dans le **commerce, les services aux entreprises et les activités techniques**, qui représentent plus de la moitié du tissu économique. Plusieurs acteurs majeurs y sont implantés, tels que **BNP Paribas** (centre informatique), **Ubisoft**, ou encore **Air France-KLM**.



Accessibilité

Métro ligne 9 - Station Mairie de Montreuil & Croix de Chavaux

MONTREUIL (93)

62 rue du Capitaine Dreyfus

Descriptif et plan du local



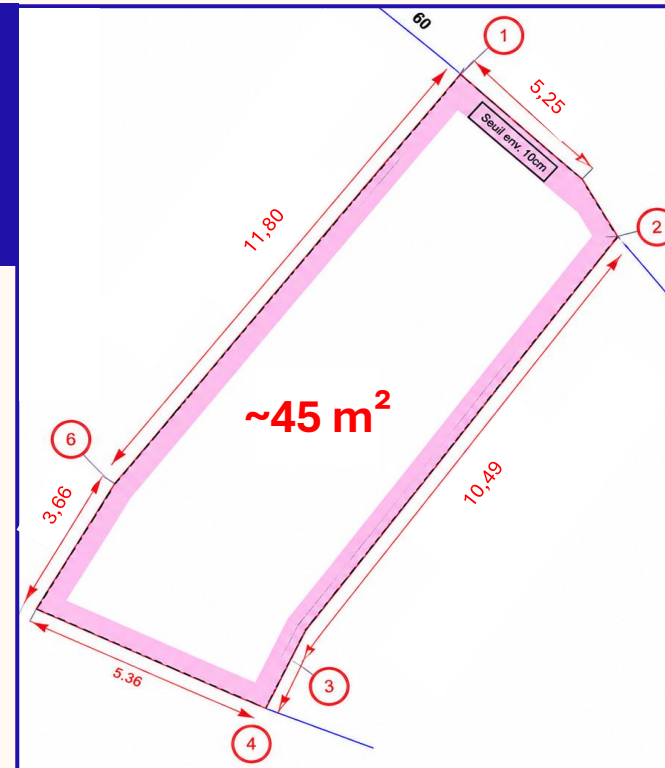
Superficie : Local commercial d'environ **45 m²**
+ Cave : **~26 m²**

État de livraison : En l'état

Disponibilité : 4T 2026



PLAN RDC



MONTREUIL (93)

62 rue du Capitaine Dreyfus

Condition de location



Type de bail : Bail commercial 10 ans (avec congé possible à chaque échéance triennale)

Loyer annuel : 14 000 € HT/HC

Charges prévisionnelles : ~ 2 600 €/an

Taxe foncière : ~ 3 000 €

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 proximité** venant **enrichir de manière complémentaire l'offre commerciale existante**, seront examinés avec une attention particulière.



Activités privilégiées (liste non exhaustive) :

Concept store : prêt-à-porter, accessoires avec des univers créatifs ou responsables, torrificateurs, commerces de bouche spécialisés valorisant le savoir-faire et la qualité produit, activités artisanales (créateurs, bijoux, objets design), épicerie fines à thématique marquée.



Activités exclues :

Restauration rapide, restauration nécessitant une extraction, optique, audition, alimentation générale, activités de services et professions libérales.

MONTREUIL (93)

62 rue du Capitaine Dreyfus

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 : **18 septembre 2026**

 **Contact** : 01 45 84 64 26

 **Email** : contact@fonciere-cvv.fr



MONTREUIL (93)

62 rue du Capitaine Dreyfus

Dossier à fournir

 Le dossier devra contenir :

1. Présentation du projet

Concept, offre, positionnement, gamme de prix, cible clientèle
Plans et visuels d'aménagement (façade, intérieur, enseigne...)
Fonctionnement prévu : horaires, personnel, besoins techniques
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.

