

APPEL À MANIFESTATION D'INTERET

QUARTIER BRANLY-BOISSIÈRE À MONTREUIL

Commercialisation de locaux, situés
rue Simone Signoret à Montreuil

Disponibilité : avril 2026



Photo de Hugo Hebrard - Avril 2025

Date limite de candidature : 12 janvier 2026



Table des matières

Présentation du contexte et du projet

- La Zac Boissière- Acacia
- L'Îlot A

Page 3
Page 5

Les attentes sur ces locaux

- Les activités attendues
- Les activités exclues

Page 7
Page 7

Description des locaux

- Local 1
- Local 2

Page 9
Page 10

Déroulement de l'AMI

- Qui lance cet AMI ?
- Attentes vis à vis des candidat.e.s
- Comment Candidater ?

Page 11
Page 12
Page 13

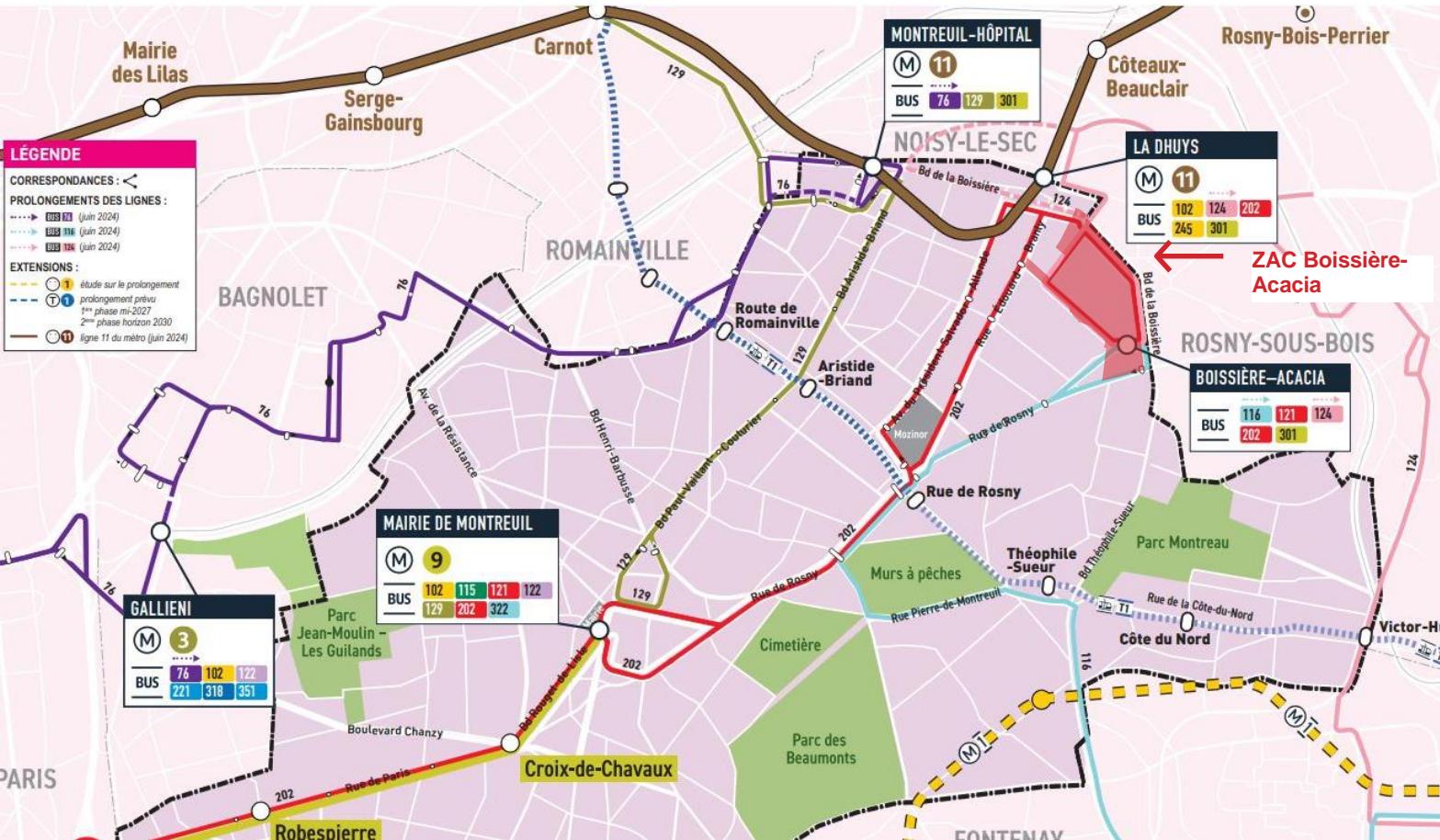
Calendrier



La ZAC Boissière-Acacia



Une situation idéale avec une bonne desserte en transport en commun



Plan des transports à Montreuil

La zone d'aménagement concertée de la Boissière-Acacia, dont la réalisation a été confiée à la SAS Acacia Aménagement (groupement Nexity Villes & Projets et Crédit Agricole Immobilier) en 2012, se développe sur 14 hectares dans les Hauts de Montreuil, à proximité de la ligne 11 du métro prolongée depuis 2024.

Elle permet de transformer les friches d'anciens réservoirs d'eau potable en un nouveau quartier fondé sur une mixité tant sociale que fonctionnelle.

1500 logements seront livrés à terme, dont 40% de logements locatifs sociaux, des résidences (étudiante notamment), des commerces de proximité, des activités et des équipements publics (stade Alice Milliat, crèche, groupe scolaire).

Ce nouveau quartier est situé à 5 minutes à pied de la station de la ligne de métro 11 « La Dhuys » mise en service en juin 2024, qui permet de se rendre à Châtelet en seulement 20 minutes. Plusieurs lignes de bus permettent des connexions avec les autres quartiers de Montreuil et notamment la Mairie de Montreuil. Le quartier dispose également d'une bonne desserte en véhicule grâce à la proximité des autoroutes A3 et A86.

La ZAC Boissière-Acacia

Près de 7000 m² d'activités et de commerces en RDC des bâtiments pour un quartier animé

A1 – A2 : Brasserie

A7 : Boulangerie

A8 : Restauration rapide

A10 : 99 m² objet du présent AMI

A11 : 189 m² objet du présent AMI

A12 : 5 locaux d'artiste

B1 : Local d'intérêt collectif : école de dessin ouverte sur le quartier

C1 : Opticien

C3 : Pharmacie

C4 : Maison de santé

C5 : Café

D1 : Librairie

D2 : Micro-crèche

D3 : Serrurerie

D5-D6 : Cuisine Come

E1 : Accordeur accordéons

E2 : Ebéniste

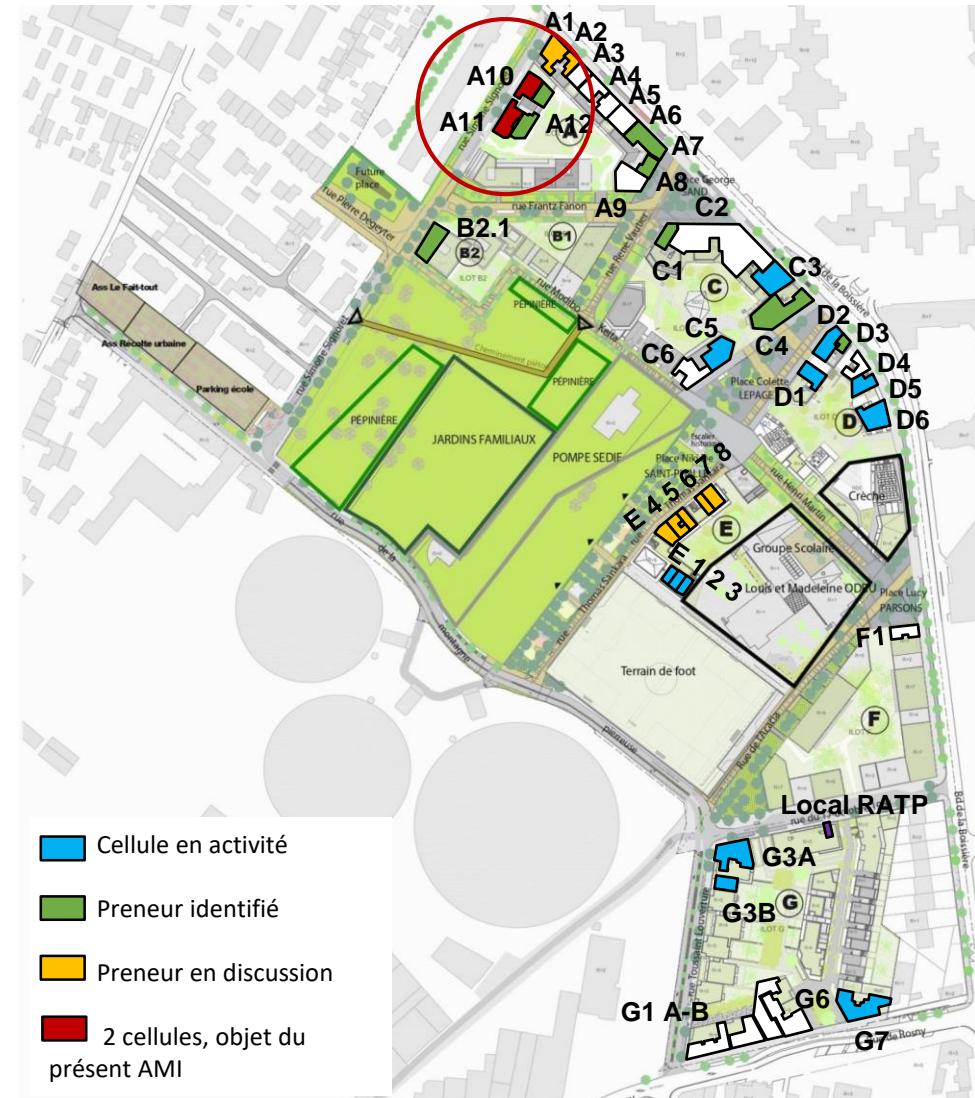
E3 : Artiste peintre

E 4 5 6 7 8 : Inclusilib (acteur santé/petite enfance)

G3A : Ecole de danse

G3B : Atelier artiste (peintre)

G7 : Cyclable – magasin de cycles



L'îlot A



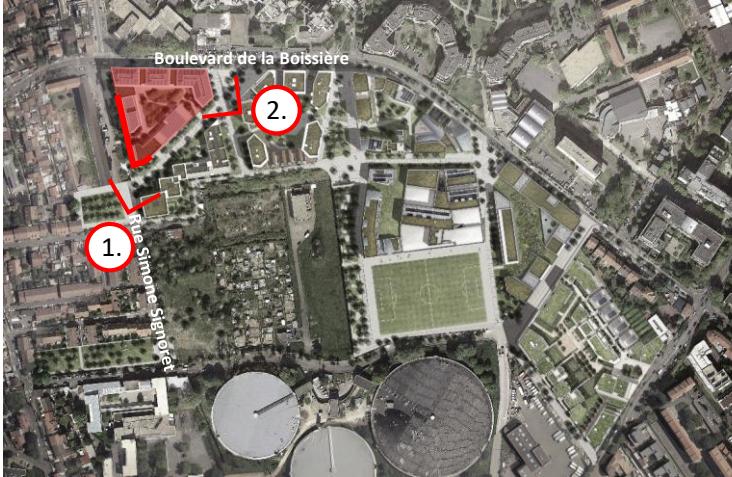
nexity Retail



Est Ensemble
Grand Paris



- **Maitrise d'ouvrage** : SCI Montreuil les Réservoirs Boulevard de la Boissière (Nexity Apollonia + Crédit Agricole Immobilier)
- **Programmation** : 16 915 m²
 - 15 118 m² pour 214 logements en accession, logements locatifs intermédiaires et sociaux
 - 1 797 m² d'activités / commerces à RDC
- **Planning** : démarrage travaux en début 2023 – livraison prévue 1^{er} Trimestre 2026
- **Architectes** : Clément Vergely (coordinateur de l'îlot), MOVA, Bühler
- **Bailleur commerces** : Nexity Retail



Plan de repérage de l'îlot A



Plan masse de l'îlot A, les deux cellules sont adressées sur la rue Simone Signoret



1. Vue des locaux et de l'îlot A depuis la rue Simone Signoret

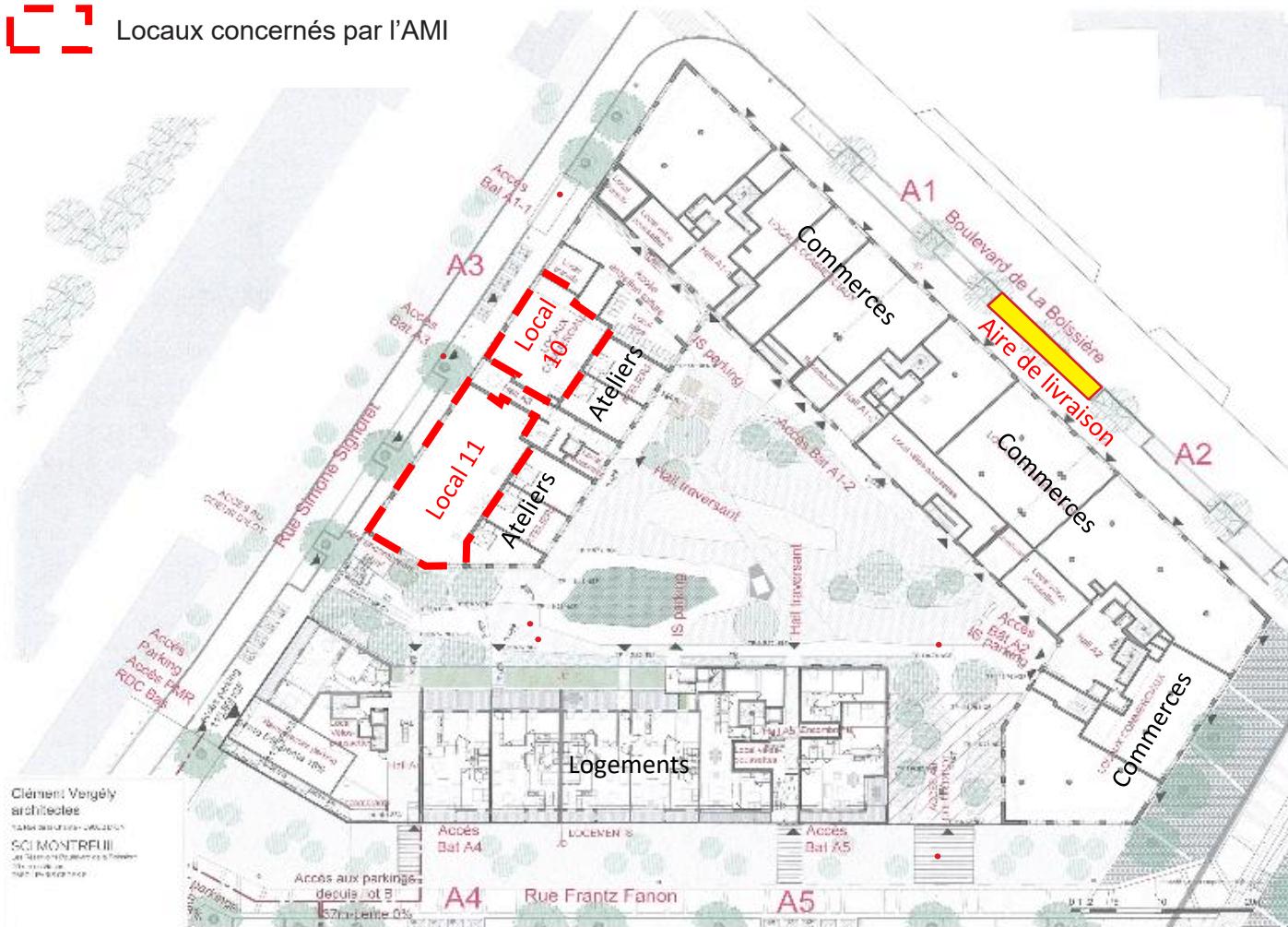


2. Vue de l'îlot A depuis la place Georges Sand

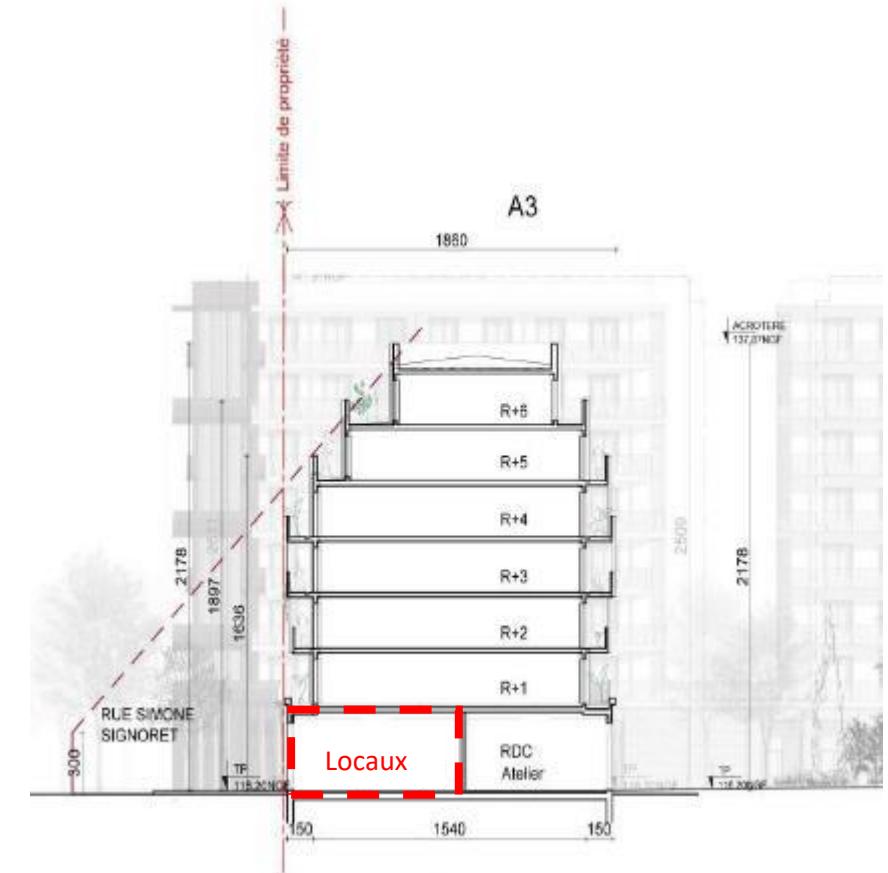
L'ilot A



Locaux concernés par l'AMI



Plan du RDC ilot A (extrait du permis de construire)



Plan de coupe sur le bâtiment A3 (extrait du permis de construire)

Les attentes sur ces locaux

Les activités attendues

- Artisanat
- Associatif
- Santé
- Culturel

Les activités relevant de l'Economie Sociale et Solidaire seront favorisées

L'activité devra être compatible avec la présence de logements situés dans les étages. Elle ne devra pas générer de nuisances sonores, olfactives, pollutions.

Les activités à éviter

- Commerces



La place Kasparian située à proximité des locaux

Description des locaux

Données générales

- Bailleur : Nexity Retail
- Type de Bail : 3/6/9/10
- Loyer : voir fiche par local
- Franchises de loyers : 3 mois
- Dépôt de garantie : 3 mois
- Disponibilité : fin du T1 2026

Configuration des locaux

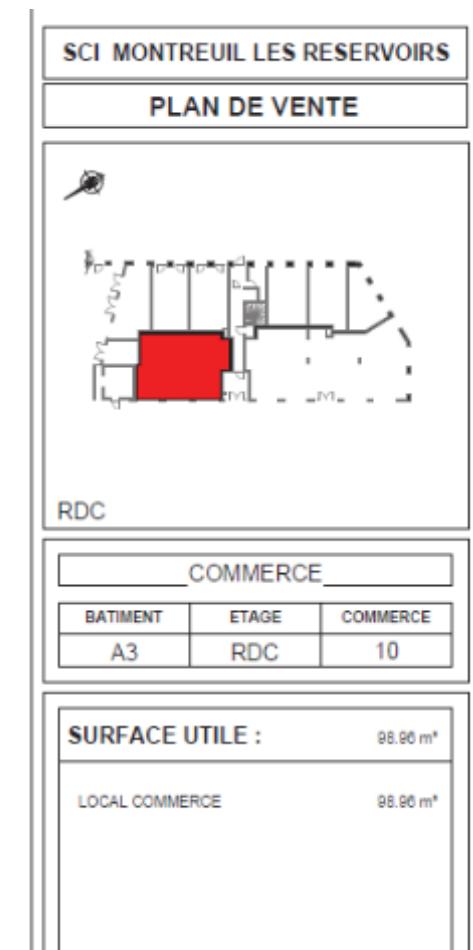
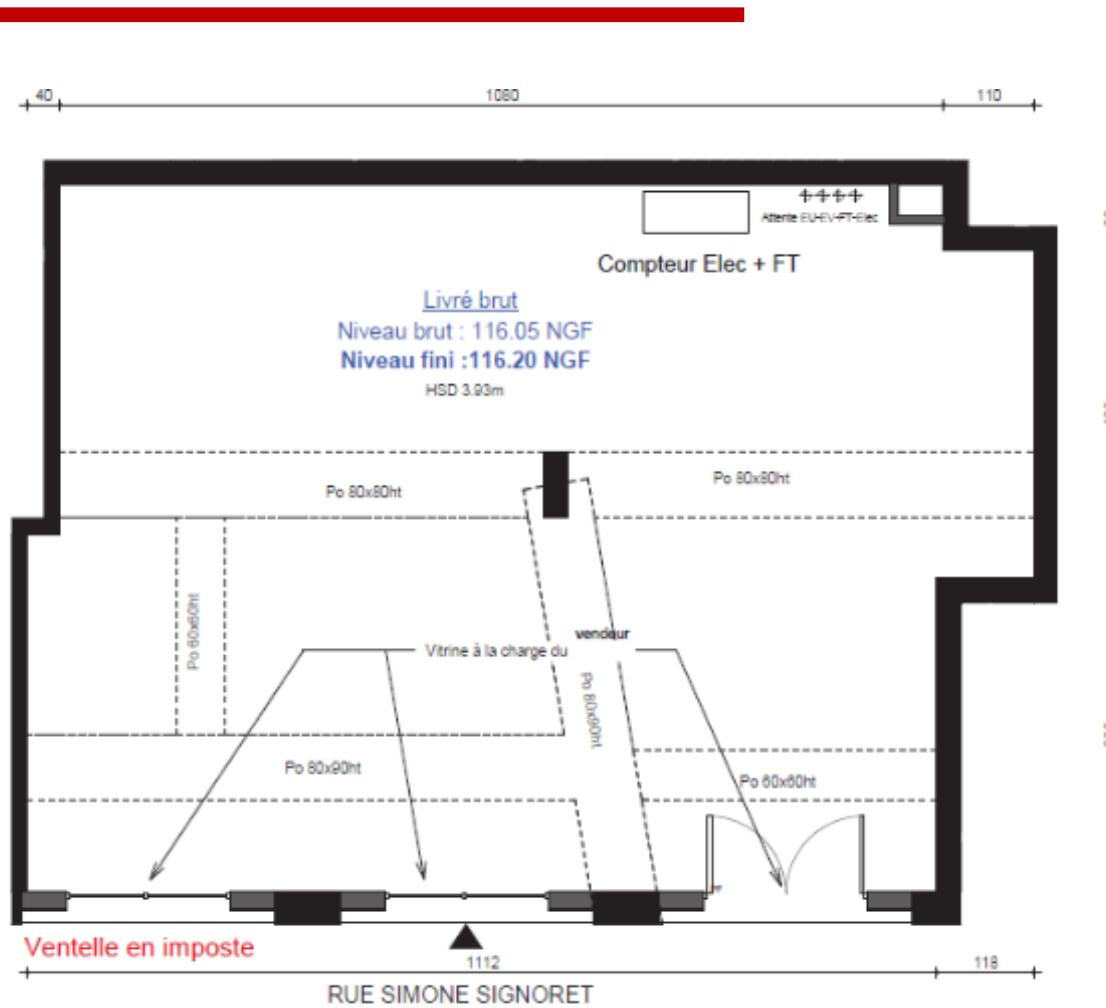
- Conditions de livraison : Local brut de béton, fluides en attente, avec vitrines. Le preneur devra prévoir un budget pour l'aménagement intérieur du local
- Les locaux sont livrés avec un plancher béton présentant une réservation de 15 mm pour recevoir un revêtement de sol + une chape thermo acoustique (à la charge du preneur)
- Hauteur sous dalle d'environ 3,80 m
- Charge d'exploitation admissible sur le plancher : 500 kg / m²
- Installation d'équipements d'extraction ou de climatisation en toiture terrasse n'est pas autorisée.
- Gaines d'extraction : 100 X 55 cm (tubage à la charge du preneur)
- Electricité : Commerce 10 (Tarif bleu 36 kva), Commerce 11 (tarif jaune 42 kva)
- Classement ERP : 5ème catégorie



Local 10

- Type de bail : 3/6/9/10
- Superficie : 99 m²
- Loyer : 150€ HT HC/ m²/an
- Franchises de loyers : 3 mois
- Provision sur charge : 15€ HT /m² - (charges copropriétés, hors consommations eau / électricité du preneur)
- Charge foncière : A la charge du preneur

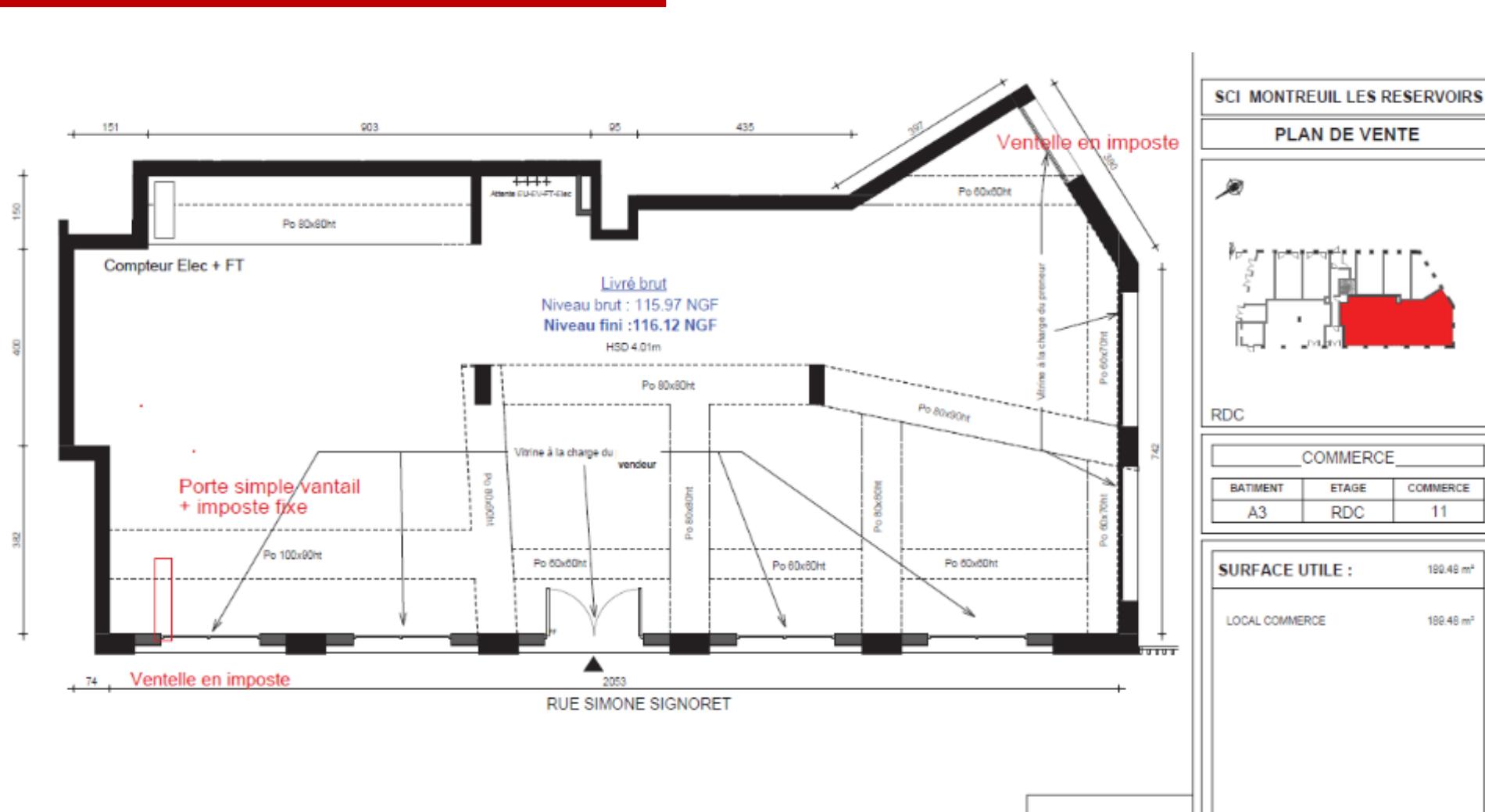
Le local est proposé à la location afin de faciliter l'installation des preneurs.
Possibilité d'acquérir les murs sur étude.



Local 11

- Type de bail : 3/6/9/10
 - Superficie : 189,48 m²
 - Loyer : 150€ HT HC/ m²/an
 - Franchises de loyers : 3 mois
 - Provision sur charge : 15€ HT /m² (charges copropriétés, hors consommations eau / électricité du preneur)
 - Charge foncière : a la charge du preneur
 - Gaine Commerce : 110 X 55

Le local est proposé à la location afin de faciliter l'installation des preneurs. Possibilité d'acquérir les murs sur étude



Qui lance cet AMI ?



Propriétaire des locaux Nexity Retail

Nexity Retail est l'opérateur commerce et foncière d'amorçage des locaux commerciaux du groupe Nexity.

Il est spécialisé dans l'implantation d'activités en rez-de-chaussée des opérations immobilières neuves livrées brutes de béton, fluides en attente.

Le présent AMI est porté par Nexity Retail en tant que propriétaire bailleur des locaux commerciaux..



Ville partenaire du projet

Aux portes de Paris, Montreuil est la cinquième ville d'Île-de-France de par sa population : 111 367 habitant.e.s au 1er janvier 2020.

Riche d'une histoire dont témoigne son patrimoine (industriel mais aussi horticole avec les Murs à pêches), Montreuil se caractérise par sa mixité sociale et urbaine mais également par son dynamisme et son évolution marquée par de grands projets tels que le projet d'aménagement de la ZAC Boissière-Acacia.

Montreuil fait partie des 9 villes de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble.



Concédant de la ZAC

L'établissement public territorial Est Ensemble regroupe les communes de Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville. Est Ensemble met en œuvre des politiques publiques émancipatrices, au service de la justice climatique et justice sociale pour tou.te.s. Au sein de ce territoire dynamique se combinent potentiel économique, mixité sociale et initiatives innovantes. Est Ensemble fédère et soutient un important vivier d'artisans d'art et acteurs de l'économie sociale et solidaire.

C'est en 2012, que la réalisation de la ZAC a été concédée par Est Ensemble, maître d'ouvrage du projet à un aménageur : la SAS Acacia Aménagement composée de Nexity et du Crédit Agricole.

Attentes vis-à-vis des candidat(e)s



Réponse aux besoins du quartier

- L'adéquation entre l'offre du ou de la candidat.e et les besoins identifiés dans le quartier
- La capacité du projet à s'intégrer dans le tissu économique et social local
- La prise en compte des publics cibles et des usages existants

Faisabilité technique

- La capacité à conduire l'activité envisagée avec succès, expérience et recours aux expertises nécessaires
- La capacité d'aménager les locaux selon le respect des normes

Faisabilité économique

- La crédibilité et la viabilité du modèle économique
- La capacité du ou de la candidat.e à financer son installation et le démarrage progressif de son activité

Cohérence avec les objectifs du programme

- La complémentarité du projet avec les activités voisines du secteur
- Les opportunités de synergie avec d'autres acteurs du quartier ou des candidat.e.s
- L'impact social, solidaire ou écologique du projet

Comment Candidater ?

Nous vous invitons à présenter votre candidature avant **le 12 janvier 2026**. Merci de l'envoyer à commerce@nexity.fr et faustine.vidberg@montreuil.fr

Voici les contenus attendus :

- Présentation du projet et des personnes / structures qui le portent (modèle économique, impacts attendus du projet sur le quartier, etc.)
Il est envisageable de partager un local entre plusieurs personnes ou structures. Dans ce cas, précisez toutes les personnes et structures preneuses et les modalités de partage de l'espace
- Local visé
- Travaux prévus
- Budget annuel, plan de financement
- Optionnel : plan d'aménagement du local, images d'illustrations....



Photo de Hugo Hebrard

Calendrier

Voici le calendrier que nous souhaitons suivre dans le cadre ce cet AMI

- 26 novembre 2025 : lancement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt
- 16 décembre 2025 matin : visite du site et rencontre avec les différentes parties prenantes
Vous pouvez vous inscrire à la visite par mail : commerce@nexity.fr
- **12 janvier 2026 : date limite pour nous envoyer votre candidature**
- 26 janvier 2026 : désignation des lauréat.e.s
- 16 février 2026 : contractualisation avec les lauréat.e.s
- 1^{er} avril 2026 : livraison des cellules

