

# Appel à manifestation d'intérêt

## Investisseurs et occupants

### Locaux commerciaux disponibles septembre 2026



**ZAC Quartier Durable Plaine de l'Ourcq**

**NOISY-LE-SEC**

**Date limite de réponse : 13 mars 2026**

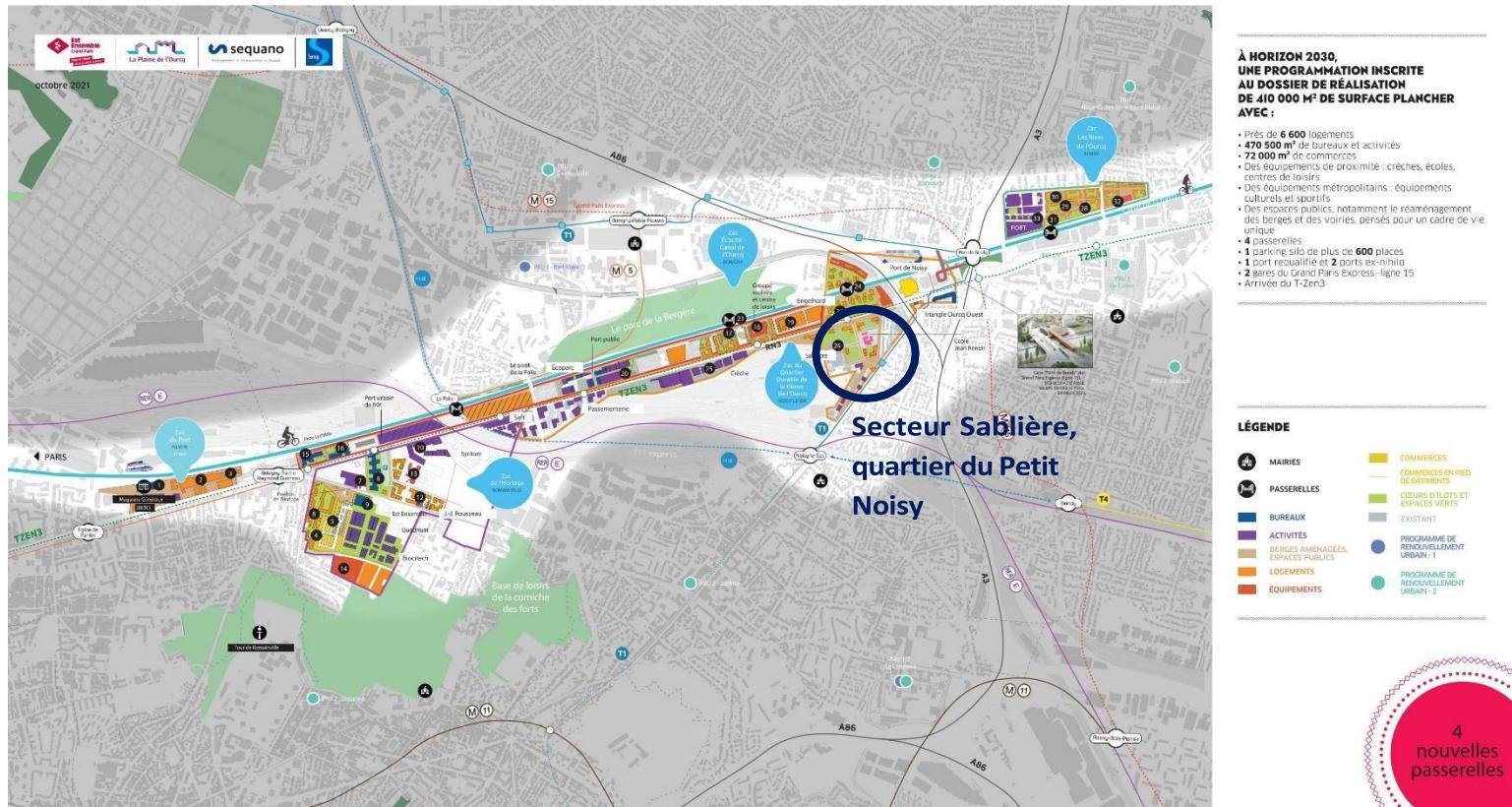
## Table des matières

<b>1. Contexte .....</b>	<b>3</b>
• Présentation de l'opération d'aménagement.....	3
• Présentation du lot S8.....	4
<b>2. Objectif de l'AMI .....</b>	<b>6</b>
• Candidats cibles .....	6
• Les attentes des collectivités en matière d'activités .....	6
<b>3. Présentation des locaux d'activités proposés à l'AMI .....</b>	<b>7</b>
• Détails des locaux d'activités proposés à l'acquisition ou à la location.....	7
• Etat de livraison et caractéristiques techniques des locaux.....	7
<b>4. Modalités de candidature .....</b>	<b>8</b>
• Etapes .....	8
• Calendrier .....	8
• Critères d'analyse des projets .....	8
<b>5. Annexes .....</b>	<b>9</b>
Plan et coupes du local 1. (263,89m <sup>2</sup> ).....	9
Plan et coupes du local 2. (224,62m <sup>2</sup> ).....	10

## 1. Contexte

### • Présentation de l'opération d'aménagement

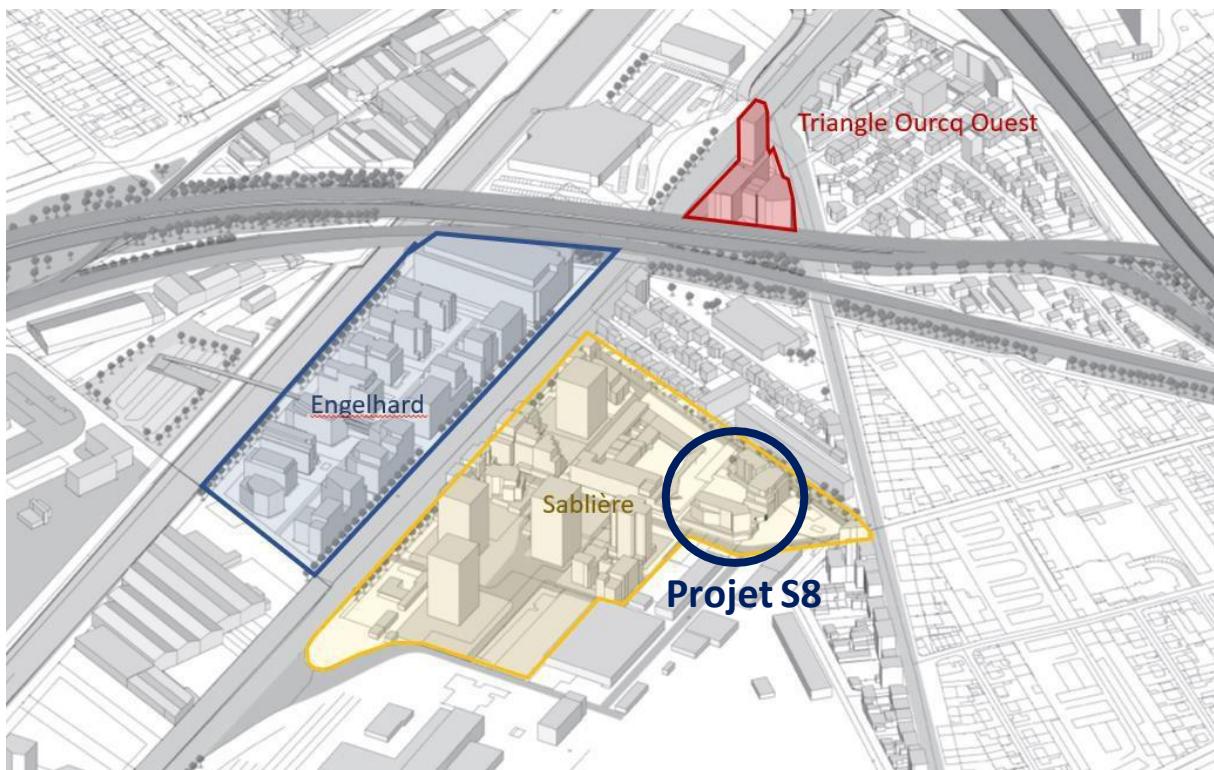
Depuis 2007, la ville de Noisy-le-Sec, l'Etablissement public territorial Est Ensemble et l'aménageur SEQUANO, conduisent une opération de transformation urbaine de la frange Nord de la ville, du quartier de la Sablière, et des secteurs de friches industrielles et commerciales à proximité de la rue de Paris et du canal de l'Ourcq. Le projet s'inscrit dans la dynamique de renouvellement et de développement du territoire de la Plaine de l'Ourcq, de Pantin à Bondy (Zac du Port, Zac Ecocité, Zac de l'Horloge, Zac Rives de l'Ourcq).



La Zac du Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq vise prioritairement le développement d'un quartier mixte au Petit Noisy, connexion entre le centre-ville et le canal de l'Ourcq, autour de la centralité du Pont de Bondy qui accueillera une gare du métro 15 en 2031 à 400 m du site, en interconnexion avec le tramway T1 et le BHNS Tzen 3. Trois secteurs de projet ont été livrés ou le seront prochainement :

- Le nouveau quartier résidentiel Engelhard a été livré au bord du canal en 2019. Il regroupe environ 600 logements et 12 cellules d'activités économiques dans un ensemble largement renaturé, qui fait le lien entre le Petit Noisy et les berges des deux rives.
- La tour Triangle Ouest livrée en 2023 accueille sur un socle de deux niveaux d'activités économiques une résidence étudiante et une résidence mobilité pour un total de 370 chambres.
- Le secteur de la Sablière, ou « cité du 140 », fait l'objet d'un grand programme de requalification et de développement.
  - construction de six nouveaux immeubles pour 320 logements supplémentaires et 13 locaux économiques en rez-de-chaussée

- réhabilitation et résidentialisation des 360 logements des quatre tours et des 150 chambres du foyer Parme appartenant au bailleur ICF la Sablière.
- reconstruction du groupe scolaire Jean Renoir
- restructuration du quartier autour de nouveaux espaces publics le long de la nouvelle voie Jean Gabin : une première place libre et une aire de jeux aménagées autour d'un talus face à l'école livrée en 2025, et seconde une place triangulaire à la jonction avec l'avenue Gallieni destinée à la détente et au rafraîchissement, à livrer en juin 2026, concomitamment à la livraison du lot S8.



Concernant l'occupation des locaux d'activités en rez-de-chaussée, les collectivités cherchent à installer des commerces et services de proximité de qualité, répondant aux besoins des habitants et animant l'espace public. Voici les activités installées :

- Alimentaire : ALDI ; MOLDOVA (supermarché spécialisé) ; boulangerie
- Restauration : The Ranch ; The Corner ; Rodizio (brésilien) ; Le Ptit Paris ; Evasion Gourmande (traiteur)
- Loisirs : BasicFit ; atelier d'artiste, Jennah Boutique (vêtements féminin)
- Services : Espace municipal de vie sociale, Crèche, Cabinet Dentaire, Optical Center, Pharmacie, Laboratoire d'analyse, Centre médical, Autoécole CER, centre esthétique (spécialisé cils), Chirurgien-dentiste

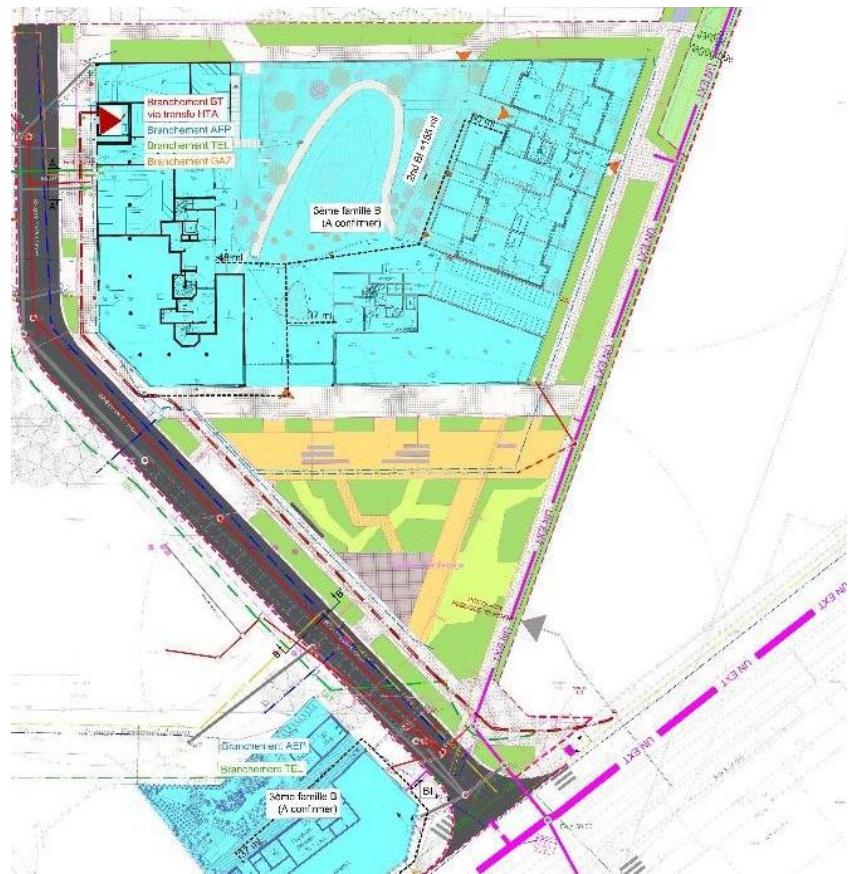
#### • Présentation du lot S8

Le projet immobilier S8 développé par le promoteur Nexity bénéficie d'une localisation privilégiée à proximité immédiate des principaux axes routiers (RN 3, A86, A3) ainsi que des transports en commun (RER E, tramway T1). Il comporte 71 logements dont 24 logements locatifs sociaux, et deux locaux économiques en rez-de-chaussée. Les trois bâtiments du projet forment un U autour d'un cœur d'îlot planté de 800m<sup>2</sup>. Les hauteurs varient en épannelage de R+1 à R+5, pour les parties adressées côté Est et Ouest, et jusqu'à R+7 pour la façade adressée sur la future place au sud.



Les abords du lot S8 accueilleront au premier semestre 2026 de nouveaux espaces publics : deux venelles au Nord et à l'Ouest qui prolongeront les jardins partagés de la rue Lino Ventura, et une nouvelle place triangulaire au Sud. Cette place fera la jonction du secteur de la Sablière avec l'avenue Gallieni, axe commerçant historique de la ville. Le travail de conception de ce nouvel espace public est en cours, à l'issue d'une concertation d'un trimestre conduite en 2025. La place comportera des terrasses pour le rez-de-chaussée économique du lot S8, un espace de détente, un espace équipé d'un dispositif de jeux d'eau, et de larges surfaces plantées. Le plan présenté ci-dessous est susceptible d'évoluer à la marge

Adresse : 4 rue Jean Gabin



## **2. Objectif de l'AMI**

### **• Candidats cibles**

L'objectif de l'AMI est d'identifier le futur investisseur ou les futurs occupants des locaux d'activités proposés à l'acquisition et à la location – **disponibles à l'été 2026**. Les collectivités chercheront à mettre en relation l'investisseur retenu pour l'acquisition des locaux avec les porteur.se.s de projet souhaitant être locataires.

#### **a) Je suis investisseur et je cherche à acheter un ou plusieurs locaux commerciaux.**

Un investisseur est entendu comme une structure assurant :

- L'acquisition d'un ou des deux locaux commerciaux
- La réalisation de travaux complémentaires pour la bonne commercialisation des locaux.
- La commercialisation en lien avec les collectivités locales (le choix des locataires devra être soumis à validation des collectivités en respectant l'encadrement des loyers)
- La gestion immobilière des locaux.
- Un portage de long terme des locaux (a minima 9 ans).

Il est également possible de répondre à l'AMI en tant que propriétaire occupant (achat du local par l'entreprise qui occupe les murs).

#### **b) Je suis commerçant.e, porteur.se de projet, association et je cherche à louer un local pour mon activité**

Cet AMI vise également à identifier des entreprises, associations, porteur.ses de projet souhaitant louer un local pour développer leur activité. Est Ensemble pourra mettre en relation ces structures avec le futur propriétaire des locaux.

### **• Les attentes des collectivités en matière d'activités**

L'objectif est d'installer sur ces locaux des commerces et services de proximité : alimentaire, restauration (hors restauration de faible qualité nutritionnelle), santé, beauté, équipement de la personne, loisirs, services à la personne... Les propositions d'activités devront participer à l'animation de la future place et être complémentaires à l'offre existante au sein du quartier.

Seront privilégiées les activités relevant de l'économie sociale et solidaire ou activités avec un engagement environnemental ou social (commerces solidaires, accessibles au plus grand nombre).

Les activités associatives, artistiques ou artisanales seront étudiées si les porteur.se.s de projet font la démonstration d'un lien avec le public et créant de l'animation dans le quartier.

### **3. Présentation des locaux d'activités proposés à l'AMI**

- Détail des locaux, état de livraison et caractéristiques techniques**

Le présent AMI porte sur deux locaux, l'un de 263,89m<sup>2</sup>, l'autre de 224,92m<sup>2</sup>.

Le plan et la notice technique de chaque local est disponible en annexe de cet AMI. Les locaux seront livrés par le promoteur bruts de béton et hors vitrine. Une gaine d'extraction peut être posée sur chaque local – un espace a été prévu dans la conception de l'immeuble.

Livraison prévisionnelle des locaux : septembre 2026.

L'aménagement des locaux et l'installation des vitrines incombe au candidat, après avoir obtenu les autorisations administratives requises.

Une place de stationnement en sous-sol de l'immeuble est prévue pour chaque local.

Régime juridique des locaux : lots de copropriété. Le règlement de copropriété ainsi qu'une notice descriptive seront transmises aux candidats intéressés

- **Modalités financières à l'acquisition ou à la location**

Afin de favoriser l'installation de commerces et services de proximité de qualité, notamment de l'économie sociale et solidaire, les collectivités ont encadré les prix de cession et des loyers.

	Surface	Prix à l'acquisition	Prix à la location (loyer annuel, hors charges)
Local 1	263,89m <sup>2</sup>	349 557€ HT (1 300€/m <sup>2</sup> )	21 320,1€ HT (90€/m <sup>2</sup> /an)
Local 2	224,62m <sup>2</sup>	292 006€ HT (1 300€/m <sup>2</sup> )	20 215,8€ HT (90€/m <sup>2</sup> /an)
Stationnement	1 par local	15 000€ HT	1 140€ HT/an

Le prix d'acquisition s'entend net vendeur : la TVA et les frais de notaires (frais de notaires réduits d'environ 2.5% du prix TTC) seront à la charge de l'acquéreur.

Le prix à la location s'entend HT et hors charges (non définies à ce jour). Les charges et taxe foncière afférentes aux locaux incombe au preneur. Les éventuelles mesures d'accompagnement (franchises de loyers) que le preneur pourrait solliciter seront à négocier avec l'acquéreur des locaux.

La situation du local au sein du quartier prioritaire de la Sablière permet de bénéficier, **dans certaines conditions**, de subventions dont le Fonds pour l'Economie des Quartiers mis en place par Est Ensemble. Plus d'informations : <https://www.est-ensemble.fr/le-fonds-pour-leconomie-des-quartiers>

## **4. Modalités de candidature**

- **Etapes**

Afin de signaler leur intérêt, les candidats doivent remplir le formulaire suivant :

<https://forms.office.com/e/FCXYk5fQYY>

Les candidats seront invités dans un second temps à compléter leur candidature en fournissant un dossier de candidature : présentation du projet sur le local, comptes annuels de la société pour les sociétés existantes, business plan et sources de financements, kbis, statuts... Des échanges pourront avoir lieu avec les collectivités pour approfondir les différents projets.

La sélection finale sera faite dans le cadre d'une commission commerce de la ZAC présidée par M. le Maire de Noisy-le-Sec.

Les collectivités se réservent le droit de déclarer l'AMI infructueux si les projets présentés ne répondent pas aux ambitions du projet urbain.

Pour plus d'informations, vous pouvez écrire à : [louis.vernay@est-ensemble.fr](mailto:louis.vernay@est-ensemble.fr)

- **Calendrier**

- Date de publication de l'AMI : 16 janvier 2025
- Date de candidature sur le formulaire : 13 mars 2026
- Echanges avec les collectivités puis remise du dossier complet : 22 avril 2026
- Commission commerce : Mai 2026

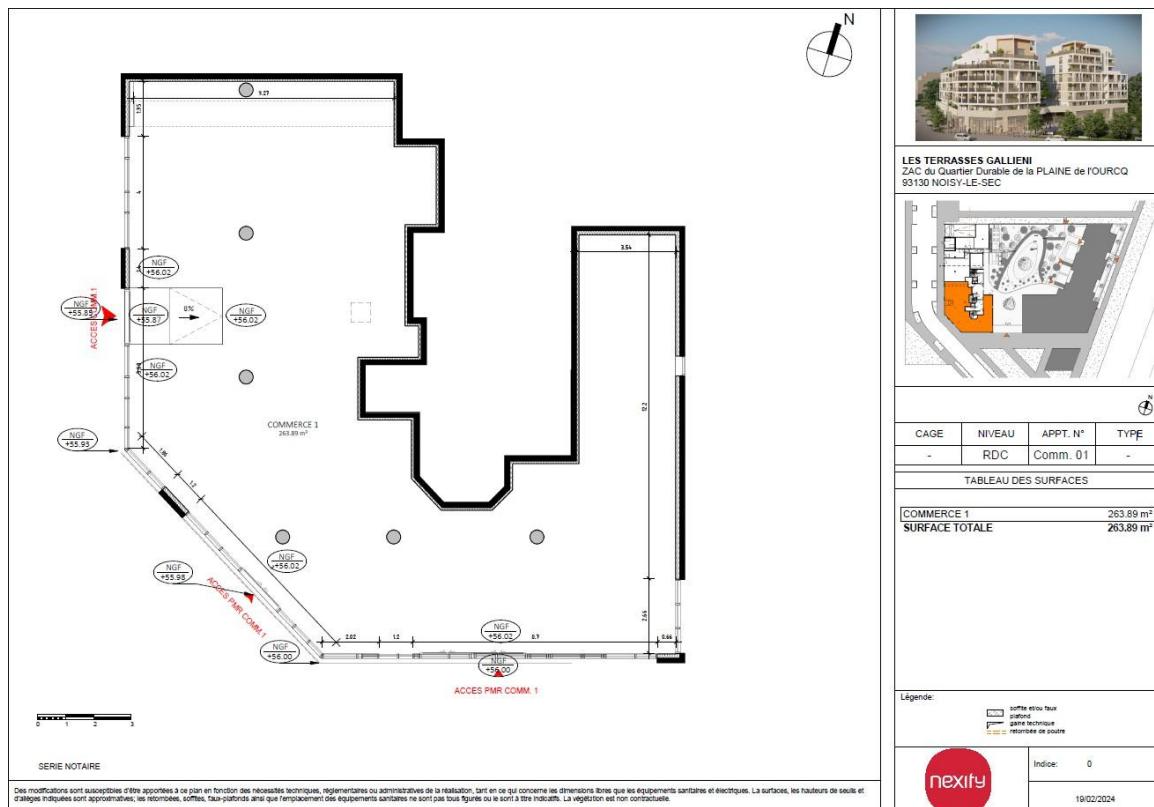
Les candidats ayant manifesté leur intérêt seront tenus informés de toute modification du calendrier.

- **Critères d'analyse des projets**

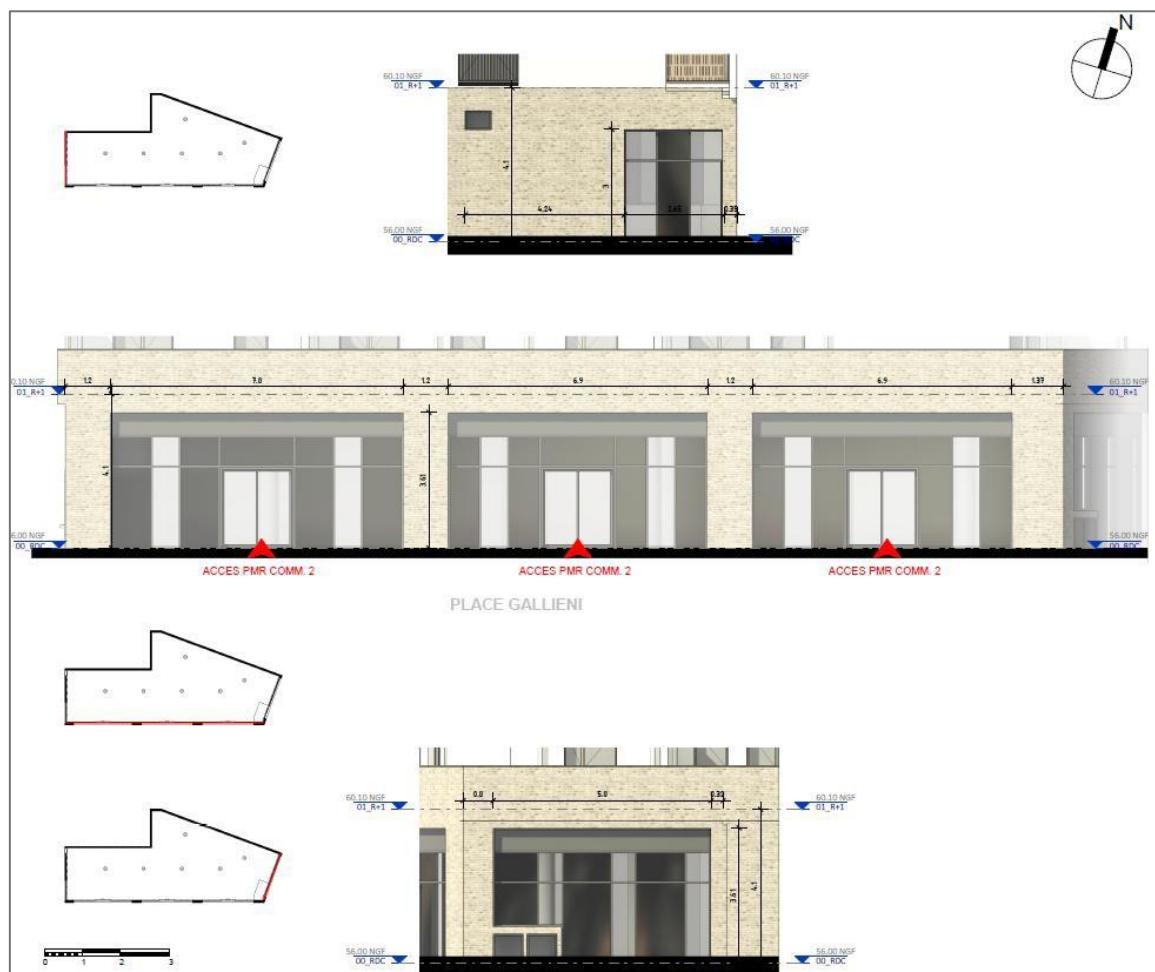
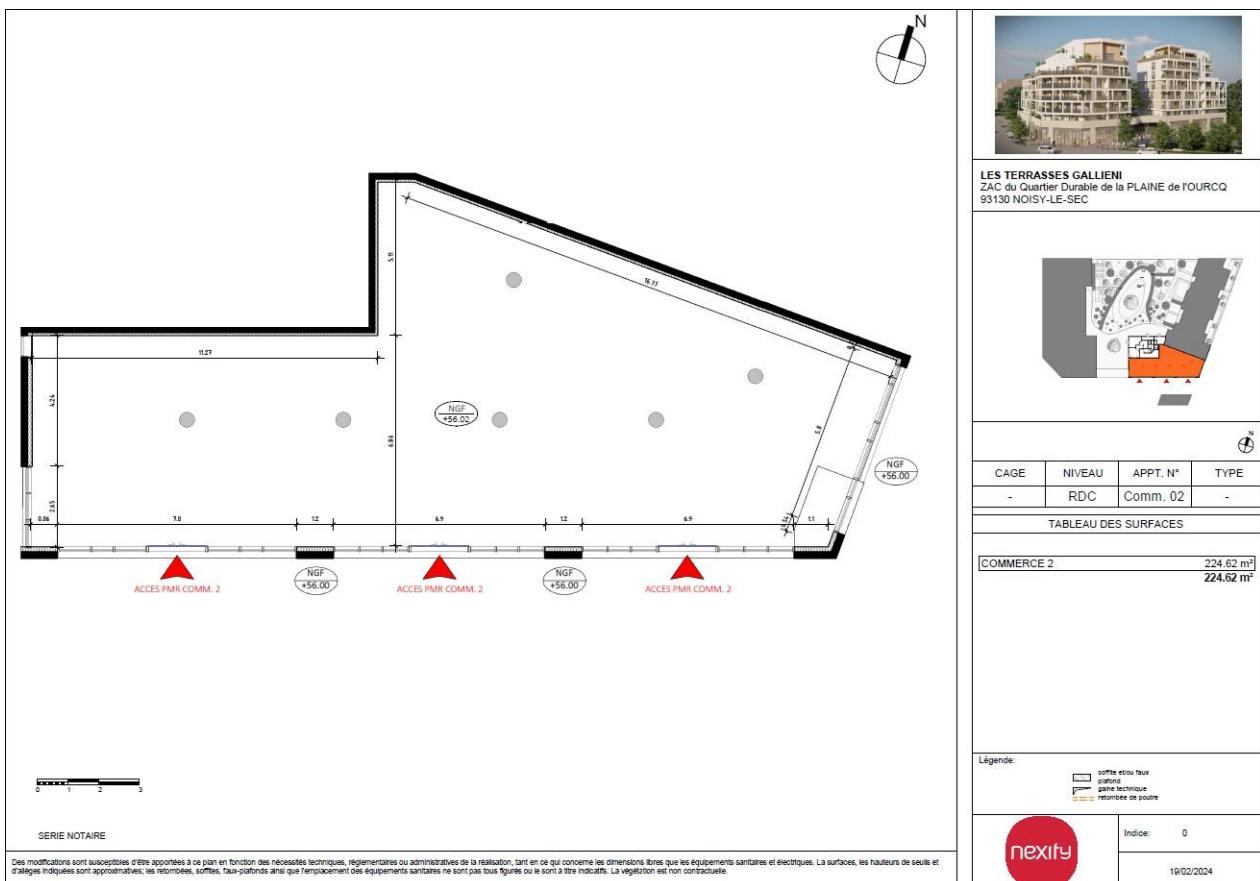
- Cohérence de l'activité proposée avec l'offre commerciale du quartier et avec les besoins locaux
- Ancrage local et capacité à créer une animation, un lien avec le public
- Engagement environnemental et social
- Solidité financière

## 5. Annexes

### Plan et coupes du local 1. (263,89m<sup>2</sup>)



## Plan et coupes du local 2. (224,62m<sup>2</sup>)



Perspectives du projet S8 (1. Vue angle Sud-Ouest ; 2. Vue Sud ; 3. Vue cœur d'îlot)





Elévations du projet S8 (1. Façade sud place ; 2. Façade Ouest rue Jean Gabin)

- 01 Plaquette brique ton gris brun
- 02 Enduit ton brique de la côte
- 03 Enduit brique rouge vénitien
- 04 Bois blanc
- 05 Serrure garde-corps barreaudage vertical ton gris brun
- 06 Serrure en clôture / portail barreaudage vertical ton gris brun
- 07 Menuiserie extérieure bois gris
- 08 Bardage bois type claire-vie

Ces plans sont protégés par les droits d'auteur article L111-1 suivant le code de la propriété intellectuelle et artistique

NOisy le Sec - ZAC de la Plaine de l'Ourcq	PRE PC
SECTION	PC5.1
SECTION	1 : 200
DATE	07/11/2022

